



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

INVESTIČNÍ ZÁMĚR V OBCI
INVESTMENT PROJECT IN THE MUNICIPALITY

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

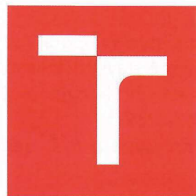
AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. Zuzana Hadrboľcová

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. LUCIE VAŇKOVÁ , Ph.D.

BRNO 2018



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví (N)
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student	Bc. Zuzana Hadrboľcová
Název	Investiční záměr v obci
Vedoucí práce	Ing. Lucie Vaňková, Ph.D.
Datum zadání	31. 3. 2017
Datum odevzdání	12. 1. 2018

V Brně dne 31. 3. 2017

Korytářová

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu



M. Rostislav

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Korytářová, J.: Ekonomika investic, studijní opora VUT FAST, Brno, 2006

Korytářová, J., Hromádka, V.: Veřejné stavební investice I, studijní opora VUT FAST, Brno, 2007

Provazníková, R.: Financování měst, obcí a regionů - 2. aktualizované a rozšířené vydání, Grada Publishing a.s., 2009, ISBN 80-247-2789-7

Peková, J., Kadeřábková, J.: Územní samospráva - udržitelný rozvoj a finance, Wolters Kluwer, 2012, ISBN 80-735-7910-3

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je popis možných investic v obci a analýza jejich socioekonomických dopadů v návaznosti na rozvoj obce.

1. Veřejné investice
2. Možnosti financování veřejných investic
3. Metody pro hodnocení efektivnosti veřejných investic
4. Charakteristika konkrétních veřejných investic v obci
5. Výběr vhodné varianty investice a zhodnocení jejího vlivu na rozvoj obce

Požadovaným výstupem je charakteristika možných variant investice v obci, zhodnocení jejich socioekonomických dopadů na samotnou obec a závěrečné doporučení jedné varianty investorovi s ohledem na budoucí rozvoj.

STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



Ing. Lucie Vaňková , Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Práce se zabývá veřejnou investicí do rozvoje obce. Teoretická část vysvětluje pojem veřejné investice, popisuje zdroje jejího financování a popisuje metody, kterými lze veřejné investice vyhodnotit. Dále objasňuje postavení a fungování obce v právním systému, v sestavování rozpočtu a zacházení s majetkem. Praktická část je již zaměřena na obec Chyšky, která se rozhodla investicí zlepšit svůj rozvoj. V práci jsou popsány dva konkrétní investiční projekty, určeny jejich peněžní toky a vyhodnoceny za použití programu eCBA. Výstupem práce je stanovení projektu, který bude pro obec přínosnější.

KLÍČOVÁ SLOVA

Investice, veřejný investor, obec, veřejná investice, CBA analýza

ABSTRACT

The thesis is focus on the public investment in village development. The theoretical part explains the concept of public investment, describes the sources of financing these investment and describes the methods which can be use for public investment evaluated. Then it discribe status and functioning of the municipality in the legal system, processes of budgeting and facility management. The practical part is already focused on the village Chyšky, which decided to invest to improve development. In the thesis are described two specific investment projects, determined their cash flows and evaluated using the eCBA program. The output of the thesis is to determine the project, which will be more advantageous for the municipality.

KEYWORDS

Investment, public investor, village, public investment, CBA analysis

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

Bc. Zuzana Hadrboľcová Investiční záměr v obci. Brno, 2018. 79 s., 48 s. příl.

Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Lucie Vaňková , Ph.D.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 9. 1. 2018

Bc. Zuzana Hadrboľcová
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Chtěla bych tímto poděkovat vedoucímu mé práce Ing. Lucii Vaňkové, Ph.D. za skvělé vedení a čas strávený při konzultacích této práce.

OBSAH

1	Úvod	12
2	Investice.....	13
2.1	Investiční prostor	13
2.2	Investor	14
2.2.1	Soukromý investor	14
2.2.2	Veřejný investor	14
2.2.3	Partnerství soukromého a veřejného sektoru (PPP projekty).....	14
2.2.4	Soukromé investice	15
2.2.5	Veřejné investice	15
3	Možnosti financování investic.....	16
3.1	Interní zdroje financování	16
3.1.1	Nerozdělný zisk.....	16
3.1.2	Odpisy	17
3.1.3	Dlouhodobé finanční rezervy	17
3.2	Externí zdroje financování.....	17
3.2.1	Úvěr	17
3.2.2	Emise akcií	18
3.2.3	Finanční leasing.....	18
3.2.4	Venture Capital.....	19
3.2.5	Dotace.....	19
3.3	Financování veřejných investic.....	20
4	Hodnocení efektivnosti veřejných investic	21
4.1	Analýza minimalizace nákladů (CMA)	21
4.2	Analýza užitečnosti nákladů (CUA)	21
4.2.1	Subjektivní metody.....	21
4.2.2	Heuristické metody.....	22
4.3	Analýza efektivnosti nákladů (CEA)	22
4.4	Analýza nákladů a užitků (CBA)	23
4.4.1	Definice podstaty projektu	23
4.4.2	Vymezení struktury beneficentů	24
4.4.3	Popis nulové a investiční varianty	24

4.4.4	Vymezení, členění a kvantifikace všech užitek a nákladů.....	24
4.4.5	Oddělení neocenitelných užitek a nákladů a jejich slovní popis.....	25
4.4.6	Převod ocenitelných užitek a nákladů na hotovostní toky.....	25
4.4.7	Stanovení diskontní sazby	25
4.4.8	Nominální a reálné vyjádření peněžních toků a diskontní sazby	26
4.4.9	Výpočet kritériálních ukazatelů.....	26
4.4.10	Citlivostní analýza.....	26
4.4.11	Posouzení projektu na základě vypočtených ukazatelů	26
4.4.12	Rozhodnutí o přijetí investice.....	28
5	Obec.....	29
5.1	Veřejná správa.....	29
5.2	Rozdělení obcí	29
5.3	Rozpočet	30
5.3.1	Analýza hospodaření v minulosti.....	32
5.3.2	Sestavení návrhu rozpočtu.....	32
5.3.3	Projednání rozpočtu.....	34
5.3.4	Schvalování rozpočtu	34
5.3.5	Kontrola plnění rozpočtu.....	35
5.4	Majetek obce	35
6	Případová studie - Chyšky.....	36
6.1	Historie.....	36
6.2	Současnost.....	36
6.2.1	Občanská vybavenost.....	37
6.2.2	Doprava	37
6.2.3	Vzdělání a práce	37
6.2.4	Kulturní život	38
6.2.5	Rozvoj obce.....	38
6.3	SWOT analýza obce.....	39
6.3.1	Silné stránky (S)	39
6.3.2	Slabé stránky (W).....	39
6.3.3	Příležitosti (O)	39
6.3.4	Hrozby (T).....	39

7	CBA analýza vzniku a využití plochy pro bydlení Chyšky	40
7.1	Definice podstaty projektu	40
7.1.1	Předinvestiční fáze	41
7.1.2	Investiční fáze.....	41
7.1.3	Provozní fáze.....	41
7.2	Vymezení beneficentů	42
7.3	Popis nulové a investiční varianty	42
7.4	Neocenitelné užitky a náklady a jejich popis.....	43
7.5	Převod ocenitelných nákladů a užitků na hotovostní toky.....	43
7.5.1	Náklady	44
7.5.2	Užitky	46
7.6	Stanovení diskontní sazby.....	48
7.7	Vyjádření peněžních toků	48
7.8	Výpočet kritériálních ukazatelů	50
7.8.1	Čistá současná hodnota	50
7.8.2	Index rentability	52
7.8.3	Vnitřní výnosové procento	52
7.8.4	Doba návratnosti.....	52
7.8.5	Rizika projektu	53
7.9	Citlivostní analýza	53
7.10	Posouzení	55
7.11	Rozhodnutí o přijetí investice	56
8	CBA analýza výstavby bytového domu v obci Chyšky	57
8.1	Definice podstaty projektu	58
8.1.1	Předinvestiční fáze	58
8.1.2	Investiční fáze.....	58
8.1.3	Provozní fáze.....	58
8.2	Vymezení beneficentů	59
8.3	Popis nulové a investiční varianty	59
8.4	Neocenitelné užitky a náklady a jejich popis.....	60
8.5	Převod ocenitelných nákladů a užitků na hotovostní toky.....	60
8.5.1	Náklady	60

8.5.2	Užitky	62
8.6	Stanovení diskontní sazby	64
8.7	Vyjádření peněžních toků	64
8.8	Výpočet kritériálních ukazatelů	66
8.8.1	Čistá současná hodnota	66
8.8.2	Index rentability	67
8.8.3	Vnitřní výnosové procento	67
8.8.4	Doba návratnosti.....	68
8.8.5	Rizika projektu	68
8.9	Citlivostní analýza	68
8.10	Posouzení projektu.....	70
8.11	Rozhodnutí o přijetí investice	71
9	Vyhodnocení variant	72
10	Závěr.....	73
11	Seznam použitých zdrojů	74
12	Seznam zkratk.....	76
13	Seznam obrázků	77
14	Seznam tabulek a grafů	78
15	Seznam příloh.....	79

1 Úvod

Téma této diplomové práce zní „Investiční záměr v obci“. Práce je rozdělena na část teoretickou a část praktickou.

V teoretické části budou vysvětleny pojmy týkající se investic, soukromého a veřejného investování, dále zdroje financování investic a metody hodnocení veřejných investic. Také bude popsán význam a fungování veřejné správy, obce a postup při tvorbě a schvalování obecního rozpočtu.

Praktická část bude zaměřena už jen na jednu obec, a to obec Chyšky v Jihočeském kraji. V obci klesá počet obyvatel a odcházejí z ní mladí pracující lidé. Na zlepšení rozvoje obce jsou v práci navrženy a porovnány dva projekty. Jeden projekt na výstavbu a odprodej stavebních pozemků, druhý na výstavbu bytového domů a následné pronajímání bytů zájemcům. Oba projekty budou zpracovány a porovnány na základě CBA analýzy, který bude zpracována i v programu eCBA.

Cílem práce bude vyhodnotit jeden projekt, který bude pro obec Chyšky nejlepší s ohledem na finanční i ekonomické dopady.

2 Investice

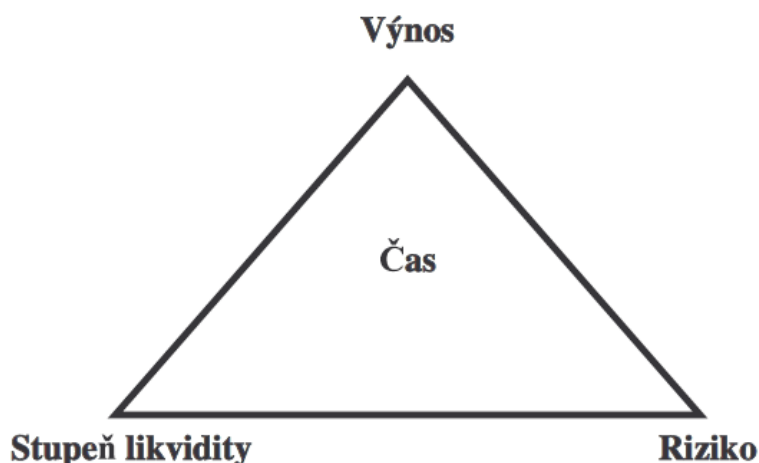
„Investice ve svém nejširším významu jsou definovány jako obětování jisté současné hodnoty ve prospěch budoucí nejisté hodnoty.“ [1, str. 9]

Investor má dvě možnosti, jak zacházet s nakumulovaným kapitálem. Je možné kapitál držet v hotovosti (např. pro krytí ztrát) nebo ho investovat (např. nákup nové výrobní haly). Pokud se investor rozhodne pro druhou variantu, tedy investici, obětuje tak jistou finanční hotovost, se kterou momentálně disponuje, ve prospěch vyššího budoucího výdělku (např. rozšíření výroby), který je ovšem spjat s velkým rizikem. Čím vyšší očekávaný výdělek je, tím vyšší je i předpokládané riziko. Je poté na zvážení investora, jak velké riziko je ochotný podstoupit a jakou návratnost investice očekává. Rozděluje se investování do reálných investic (např. služby, stavby) a do finančních investic (např. dluhopisy)

Samotné investice jsou nedílnou a velmi důležitou součástí národního hospodářství, jejich prudké změny mají vliv na poptávku, zaměstnanost i na hrubý domácí produkt. Stát se investování snaží podpořit vypisováním dotačních programů. [1]

2.1 Investiční prostor

Proces investování probíhá v investičním prostoru, ten představuje trojúhelník, jehož vrcholy tvoří výnos, stupeň likvidity a riziko. Celkově celý tento proces probíhá v čase. [1]



Obrázek 1 - Investiční prostor [1, str. 13]

Výnos investice tvoří všechny příjmy, které vyvolal investovaný kapitál. Jedná se o příjmy ve všech fázích projektu až po fázi likvidační. Stupeň likvidity představuje

rychlost, se kterou jsme schopni investici převést na hotovost. Nejvyšší stupeň likvidity má samozřejmě hotovost nebo například zlato, nejnižší stupeň likvidity mají například nepřenositelné akcie s uzavřenou emisí. Riziko pro nás představuje takovou situaci, kdy se nenaplní naše předpoklady, se kterými investujeme (např. nový výrobek nebude na trhu úspěšný). Investor sám rozhoduje, která část investičního prostoru je pro něj nejdůležitější, jaké riziko je schopen podstoupit a v jakém časovém horizontu. [1]

2.2 Investor

Investor je právnická nebo fyzická osoba, která vkládá své finanční prostředky do investice a rozhoduje o tom, jaká varianta projektu bude realizována. Investory dělíme na investory soukromé a na investory veřejné. [1]

2.2.1 Soukromý investor

Soukromým investorem jsou fyzické a právnické osoby, které investují za účelem zisku. Soukromým investorem může tedy být fyzická osoba, která například investuje do akcií nějaké společnosti, případně firma, která investuje do nové výrobní haly a rozšíření výroby. V obou těchto případech investor podstoupí riziko investice, za účelem vlastního profitu. [1]

2.2.2 Veřejný investor

„Veřejným sektorem rozumíme oblast společenské reality, která se nachází ve veřejném vlastnictví, v níž se u politického hlediska rozhoduje veřejnou volbou a uplatňuje se v ní veřejná kontrola, přičemž účelem fungování veřejného sektoru je naplňování veřejného zájmu a správa věcí veřejných.“ [1, str. 11]

Z tohoto vyplývá, že veřejným investorem je stát a v přenesené působnosti celky státní správy a samosprávy, příspěvkové organizace a právnické osoby založené za účelem uspokojování potřeb veřejného blaha. Aby tyto právnické osoby byly veřejným investorem, nesmí mít průmyslovou ani obchodní povahu, proto se nejčastěji jedná o právnické osoby založené jednotlivými obcemi v oblasti nakládání s odpady a v oblasti životního prostředí.

2.2.3 Partnerství soukromého a veřejného sektoru (PPP projekty)

Partnerství soukromého a veřejného sektoru vzniká podepsáním dlouhodobého smluvního vztahu. Tento vztah zaručuje, že riziko ponese ten sektor, který ho dokáže lépe řídit. Navíc si sektory mohou sdělovat zkušenosti s podobnými projekty, které již

dříve financovali a realizovali. Cílem této spolupráce je vyšší hodnota za peníze pro veřejný sektor a vyšší kvalita efektivnosti služeb. [1]

Příkladem takové spolupráce je budování silnic a dálnic. Veřejný sektor vyhlásí výběrové řízení na postavení nového úseku rychlostní komunikace. Soukromý sektor podává nabídkové ceny, za které je schopný daný úsek rychlostní silnice realizovat. Veřejný sektor si vybere nejvýhodnější nabídku a po vyjasnění podmínek podepíše se soukromým sektorem smlouvu. Soukromý sektor začne stavět rychlostní komunikaci ze svých zdrojů, veřejný sektor nic neplatí. Teprve, když projekt vstoupí do provozní fáze, tak veřejný sektor začne soukromému sektoru vyplácet předem dohodnutou částku. [2]

2.2.4 Soukromé investice

O soukromých investicích si rozhoduje sám investor. Je pouze na něm jaký způsob financování zvolí nebo jaký zvolí systém při výběru dodavatele. Jak již bylo řečeno, tak cílem soukromých investic je především zisk investora. [1]

2.2.5 Veřejné investice

Cílem veřejné zakázky není zisk investora, ale veřejné blaho. Za vznikem veřejné investice je veřejná volba, při realizaci bude uplatňována veřejná kontrola a po realizaci zůstane ve veřejném vlastnictví. Dodavatelé jsou vždy vybíráni na základě výběrového řízení. [1]

Dobrým příkladem veřejné investice je vybudování nové cyklostezky v katastrálním území obce. Investor, tedy samotná obec, nebuduje cyklostezku za účelem výdělku, protože jízda po ní nebude zpoplatněna a bude sloužit široké veřejnosti. Vybudování cyklostezky se projednává na veřejném zasedání zastupitelstva, kde jsou probrány náklady a užitky spojené s touto investicí, následuje diskuze a hlasování zastupitelů. Stezka je budována z veřejných dotací a za přispění státu. Vše podléhá kontrole, aby bylo zaručeno, že nedojde k porušení dotačních pravidel.

3 Možnosti financování investic

Existuje mnoho možností financování investice, které musí investor při rozhodování zvážit. K rozhodnutí o struktuře financování investice je nutné provést mnoho výpočtů, protože dochází k mnoha paradoxům. Například k takovému, že při použití externího zdroje financování (např. bankovního úvěru) ke krytí části investice, se zvyšuje výnosnost vlastního kapitálu. Přehled možností financování rozdělen na interní a externí zdroje, dále na vlastní a cizí zdroje:

Tabulka 1 - Přehled možností financování investic [vlastní]

	Vlastní zdroje	Cizí zdroje
Interní zdroje	Nerozdělný zisk	Rezervy
	Odpisy	
	Rezervní fondy	
Externí zdroje	Emise akcií	Leasing
	Venture Capital	Bankovní úvěr
	Vklad podnikatele	Dotace

3.1 Interní zdroje financování

Interní zdroje financování vznikly za běžného provozu firmy v dřívějších obdobích. Jedná se o zisk, rezervy, rezervní fondy a odpisy. Tento zdroj financí je nejlevnější a nenese prakticky žádné riziko. [1]

3.1.1 Nerozdělný zisk

Nerozdělný zisk tvoří suma zisku po zdanění, která nebyla rozdělena formou dividend. Výhodou je, že za tento kapitál nikomu neručíme, takže ho lze investovat i do rizikovějších investic. Nevýhodou je jeho nestálost v letech budoucích, jeho velikost jde pouze předvídat. [1]

3.1.2 Odpisy

Prvním krokem pro stanovení odpisu je rozdělení majetku do šesti odpisových skupin podle přílohy zákona o dani z příjmu. V tomto zákoně je odpisová skupina určena podle ekonomické životnosti majetku. Zařazením do odpisové skupiny zjistíme odpisové sazby pro jednotlivé roky. Dalším krokem je výběr stylu odepisování, tedy rovnoměrným odpisováním a zrychleným odpisováním. Zvolený styl již nelze po dobu odepisování změnit.

Částka **rovnoměrného ročního odpisu** je určena násobkem setiny vstupní ceny a odpisové sazby pro daný rok.

U **zrychleného odpisování** se liší vzorec pro první a následující roky odpisování. Odpis za první rok se spočítá jako podíl vstupní ceny a odpisové sazby za první rok. V dalších letech je odpis určen podílem, kde dělencem je dvojnásobek zůstatkové ceny (zůstatková cena je určena rozdílem vstupní ceny a odpisu za první rok) a dělitelem je odpisová sazba daného roku snižená o počet let, které byl již majetek odepisován. [3]

3.1.3 Dlouhodobé finanční rezervy

Dlouhodobé rezervy jsou ta část zisku, který je úmyslně zadržován pro možné budoucí výdaje při vzniku rizik a havárií. Tvorba zákonných fondů na opravu dlouhodobého majetku je navíc daňově uznatelný náklad, který snižuje základ daně z příjmu. [3]

3.2 Externí zdroje financování

Externí zdroje financování jsou takové zdroje, které do firmy vkládá druhá osoba, ve většině případů je spojena s úroky nebo a nese s sebou jisté riziko, že nebudeme schopni dostát závazkům a částku včas splatit. [1]

3.2.1 Úvěr

Pokud si investor vezme na financování investice úvěr, tak to značí, že si půjčil obnos (nejčastěji od bankovní společnosti) s určitým režimem splácení. Splátky mohou být měsíční, čtvrtletní nebo roční. Každá splátka se skládá ze dvou položek - úmor dluhu a úroky. Úmor dluhu je část, o kterou se přímo zmenší dlužná částka, úroky jsou cenou za poskytnutí úvěru, nejčastěji procentuelně vyjádřené z dlužné částky. Výše úroku se liší podle nabídek společností poskytující úvěr, výše splátky se liší podle zvoleného režimu splácení.

Individuální splátkový kalendář spočívá v dohodě mezi investorem a společností poskytující úvěr, na základě které se stanovuje termín a výše splátky. Splátky se plánují podle předloženého podnikatelského plánu a výpočtů.

Splátkový kalendář s konstantním úmorem znamená, že se s každou splátkou splácí stejně velká část dluhu. K částce úmoru se přičítá úrok, který je procentuelně vypočten ze zbylé dlužné částky. Každou splátkou tedy odchází do společnosti poskytující úvěr jiná finanční částka.

Při splátkovém kalendáři s konstantní anuitou naopak odchází do společnosti vždy stejná finanční částka. Když od této částky odečteme úrok, zůstane nám hodnota úmoru. Tato hodnota úmoru je tedy každé splátkové období jiná. [1]

3.2.2 Emise akcií

„Akie je cenný papír vlastnického charakteru.“ [1, str. 118]

Tato definice tedy říká, že pokud si někdo odkoupí akcie od akciové společnosti, stává se akcionářem, který se podílí na kapitálu společnosti, a tím mu vzniká právo majetkové a právo rozhodovací. Právo rozhodovací může uplatnit na valné hromadě společnosti, kde se váha jeho hlasu odvíjí od velikosti akcie. Právo majetkové je uspokojeno formou dividend ze zisku firmy.

Z finančního pohledu lze akcie dále rozdělit na akcie kmenové a akcie prioritní. U kmenových akcií má akcionář právo účastnit se valných hromad a svým hlasem ovlivnit strategii firmy, nemá ovšem předem stanovenou částku dividendy. Za nepříznivé finanční situace se může stát, že dividendy nebude vyplacena vůbec. Oproti tomu prioritním akcionářům jsou dividendy vypláceny v dané částce. Pokud nastane nepříznivá finanční situace, jsou dividendy nejprve vypláceny prioritním akcionářům, poté až akcionářům kmenovým. Prioritní akcionáři nemají s ohledem na velikost akcie rozhodovací právo a neúčastní se valných hromad. [1] [4]

3.2.3 Finanční leasing

Leasing je poměrně právně, účetně i daňově náročný. Po celou dobu trvání leasingu je majitelem majetku pronajímatel, nájemce má právo předmět odkoupit na konci leasingového období. Splátkový kalendář záleží na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, mohou být pravidelné, nepravidelné, nerovnoměrné, předem i pozadu. Ale

zahrnout splátky do daňových nákladů nájemce je možné pouze u rovnoměrných splátek.

Výhodou leasingu je právě zmíněná možnost zahrnutí leasingových splátek do nákladu podniku. Pořizovací cena je tím přenesena do nákladů rychleji než u odpisů. Nevýhodou je potřebný souhlas pronajímatele při provádění rekonstrukce pronajímaného majetku. [1]

3.2.4 Venture Capital

Jedná se o kapitál, který do firmy vloží druhá osoba, za účelem rozvoje firmy a zisku. Postup je takový, že na trhu existuje mnoho firem, které vyhledávají začínající firmy nebo firmy se zajímavým novým nápadem. Firmám tedy stačí vypracovat projekt a podat žádost. Pokud je žádost přijata, tak je firmě přidělen venture capital a poskytovatel vstupuje do vedení firmy. Přináší s sebou tak poznatky z dřívějších projektů, nové nápady, ale má i rozhodovací právo, to znamená, že původní majitel ztrácí plnou moc nad společností. Poskytovatel venture capitalu má podíl na zisku, který slouží jako splátka. Po naplnění plánovaných cílů majitel venture capital firmu opouští, buď podíl ve společnosti může odkoupit původní majitel, nebo se stane obchodovatelnou na burze. [5]

3.2.5 Dotace

Dotace jsou finanční prostředky, které poskytuje buď vyšší vládní úroveň úrovni nižší (vertikální finanční vztahy), nebo bohatší jednotka jednotce chudší (horizontální finanční vztahy).

Dále rozlišujeme dotace specifické účelové, které lze použít jen na jeden předem stanovený účel a dotace všeobecné neúčelové, které jsou poskytovány na základě splněných kritérií, ale o jejich přesném využití rozhoduje sama jednotka. Dotace se spoluúčastí na financování (například formou procentního podílu) a dotace bez spoluúčasti, které jsou nejčastěji poskytovány vyšší státní úrovni na výkon služeb, které zajišťuje nižší státní úroveň.

Konkrétně obec může získat dotace od státu, který je vyčlení ve státním rozpočtu a jsou poskytovány i v případě jeho neplnění. Stát poskytuje i mimořádné dotace, například v roce 2013 na odstranění následků po povodních. Dále může obec získat dotaci od ministerstev a ze státních mimorozpočtových fondů. V této oblasti poskytuje největší dotace Ministerstvo životního prostředí a Státní fond životního prostředí (za rok 2015

poskytl dotace ve výši 2,17 miliardy Kč). Dotační programy pro obce vyhlášují i kraje a Evropská unie. [6] [7]

3.3 Financování veřejných investic

Financování veřejných investic může také probíhat vlastními a cizími zdroji, tak jako u investic obecně.

Vlastní zdroje jsou zdroje plynoucí z veřejného rozpočtu. V praxi to znamená, že například obec, může své investice hradit tak, že na ně použije daňové nebo kapitálové příjmy, které ji byly přidělené na základě rozpočtového určení pro daný rok. Případně může nastat, že obec měla v minulých letech větší daňové nebo kapitálové příjmy než výdaje. Poté může na investování použít i tento přebytek z let minulých.

Veřejná investice, která je financována cizími zdroji, je také financována z veřejného rozpočtu, ale tento rozpočet je již vyrovnaný nějakým cizím zdrojem. U obce se nejčastěji jedná o dotace nebo úvěr. Úvěr pro municipality v současné době nabízejí prakticky všechny banky a ve většině případů jsou i přizpůsobené tomu, že na tu danou investici chce investor čerpat i dotace. [8]

4 Hodnocení efektivnosti veřejných investic

Pomocí metod hodnocení efektivnosti veřejných investic se dle daných parametrů vyhodnocuje nejlepší varianta projektu, do kterého je vhodné investovat. Protože u veřejných projektů nejde pouze o finanční návratnost ze strany investora, ale o dosažení určitého společenského efektu, nelze použít klasické ukazatele efektivnosti investic. Proto se toto hodnocení provádí pomocí čtyř základních nákladových metod:

- Analýza minimalizace nákladů (CMA)
- Analýza užitečnosti nákladů (CUA)
- Analýza efektivnosti nákladů (CEA)
- Analýza nákladů a užitků (CBA) [8]

4.1 Analýza minimalizace nákladů (CMA)

Analýza minimalizace nákladů je pouze jednokriteriální hodnotící metoda. To znamená, že měří pouze vstupy, nikoliv výstupy. Postup je takový, že se nejdříve stanoví požadovaný standard výstupu, tedy jakou podobu a rozsah by měl výstup mít. Poté se vyhodnocují náklady na realizaci a náklady na provoz, které nám nabízejí jednotlivé projektové varianty. Tento výpočet se nazývá Náklady životního cyklu. Akceptuje se projekt s nejnižším výsledkem. [9]

4.2 Analýza užitečnosti nákladů (CUA)

Analýza užitečnosti nákladů je další základní hodnotící metoda pro veřejné investice. Jsou dva způsoby, jak ohodnotit výsledný užitek výstupu. První je, že výsledný užitek výstupu je možné ohodnotit na předem definované stupnici (např. dobrý, výborný). Při druhém způsobu se nejdříve definuje cíl, a poté se zjišťuje procento jeho dosažení (např. pozorováním, dotazováním). Aplikuje se na projekty, kde nelze vyčíslit výsledný užitek. [10]

4.2.1 Subjektivní metody

Do subjektivních metod hodnocení veřejných zakázek se promítá subjektivní pohled hodnotitele, zohledňují jeho postoj i preference. Hodnotitel jednotlivé projekty mezi sebou poměřuje předem daným pravidlem. Nejčastějšími subjektivními metodami jsou:

- bodovací,
- klasifikační,
- párové srovnání,
- indexových koeficientů.

Při subjektivním hodnocení se používají také různé stupnice. Například nominální (binární) stupnice, která jednotlivá kritéria projektu hodnotí binárním kódem 0 a 1. Pokud projekt požadované kritérium splňuje, tak nabývá hodnoty 1, pokud požadované kritérium chybí, tak nabývá hodnoty 0. Vítězí projekt s nejvyšším součtem. Další podobnou stupnicí je ordinální (uspořádávající) klasifikační stupnice. Ta hodnotí jednotlivá kritéria projektu podle předem dané stupnice (např. od 1 do 5) a nejlepší je projekt s nejvyšším aritmetickým průměrem. [10]

4.2.2 Heuristické metody

Heuristické metody hodnotí investice na základě kvalitativní analýze. Projekt je hodnocen jako celek a to pomocí těchto technik:

- řízení skupinových diskusí,
- brainstorming,
- metoda komisí,
- delfské metody. [10]

4.3 Analýza efektivnosti nákladů (CEA)

Analýza efektivnosti nákladů také řeší projekty ze dvou úhlů. První řeší, jak dosáhnout při předem stanovených nákladech co nejlepšího výstupu, druhý pohled řeší, jak dosáhnout předem stanoveného výstupu při co nejnižších nákladech. Při této metodě se velmi často porovnávají náklady na jednotlivé projekty mezi sebou nebo s projekty dříve realizovanými. Tyto náklady se většinou vztahují k nějaké měrné jednotce (např. náklady na jednoho studenta). [8]

4.4 Analýza nákladů a užitků (CBA)

Analýza nákladů a užitků je metoda hodnocení veřejných investic, která porovnává pozitivní dopady projektu (užitky) a negativní efekty projektu (újmy, náklady). Jednotlivé dopady projektu převedeme na číselnou (finanční) jednotku, poté již lze aplikovat ukazatele efektivnosti investic (NPV, IRR). Aby byla analýza nákladů a užitků co nejpřesnější, tak musí zohlednit všechny náklady a užitky projektu a dodržet následující body:

- definice podstaty projektu,
- vymezení struktury beneficentů,
- popis nulové a investiční varianty,
- vymezení, členění a kvantifikace všech užitků a nákladů,
- oddělení neocenitelných užitků a nákladů, slovní ohodnocení,
- převod ocenitelných užitků a nákladů na hotovostní toky
- stanovení diskontní sazby
- nominální a reálné vyjádření peněžních toků a diskontní sazby,
- výpočet kritériálních ukazatelů,
- citlivostní analýza,
- posouzení projektu na základě vypočtených ukazatelů.
- rozhodnutí o přijatelnosti finanční investice.

Tento postup je systematický a lze ho použít na každý projekt ve veřejné sféře. Takto zpracovaná CBA analýza je požadována u dotačních programů, za účelem prokázání výhodnosti investice a zvýšení blaha společnosti. [11]

4.4.1 Definice podstaty projektu

V definici podstaty projektu se shrnují všechny dostupné informace o projektu. Jeho technické, organizační a finanční zajištění, lokaci, časový harmonogram a druhy výstupů projektu. Definovány musí být všechny fáze - předinvestiční fáze, fáze

investiční, fáze provozní a likvidační fáze. Zdrojem těchto informací by měl být samotný investor, případně již vypracované studie a průzkumy (např. studie proveditelnosti). [8][12]

4.4.2 Vymezení struktury beneficentů

Jelikož se jedná o veřejné investice, lze tedy předpokládat, že se investice dotkne více subjektů než pouze investora. Všechny takové subjekty můžeme nazvat beneficenty a můžeme je rozdělit do následujících skupin:

- domácnosti,
- podniky,
- municipální subjekty,
- stát,
- ostatní organizace.

Je důležité beneficenty určovat podle nějakého kritéria, protože každý projekt se může hypoteticky dotknout mnoha beneficentů. Pro daný projekt jsou důležití pouze ti beneficenti, jichž se plánovaná investice dotkne prokazatelně nebo v určité předem stanovené míře. [8][12]

4.4.3 Popis nulové a investiční varianty

Popis nulové a investiční varianty je pro celou analýzu prakticky nejdůležitější, protože na základě tohoto popisu lze vyhledat a popsat všechny užitky i náklady spojené s projektem. Nulová varianta je taková varianta, ve které se neuvažuje žádná změna, investiční varianta popisuje změny vyvolané jednotlivými projekty. Porovnáním těchto dvou variant se určují právě užitky a náklady. Je velmi důležité obě situace velmi dobře a realisticky popsat, aby nedošlo k nadhodnocení dopadu nějakého projektu. [8]

4.4.4 Vymezení, členění a kvantifikace všech užitků a nákladů

V tomto bodě jsou známy již obě varianty i beneficenty, kterých se daný projekt dotkne. Dále je nutné rozlišit pozitivní dopad a negativní dopad hodnocených projektů. Pozitivním dopadem je například vznik nových hodnot (např. nová pracovní místa) nebo snížení nákladů po realizaci projektu (např. snížení jízdného). Negativním dopadem je naopak ztráta stávajících hodnot (např. propouštění zaměstnanců) nebo

zvýšení nákladů po realizaci projektu (např. zvýšení ceny jízdného). V tomto kroku je velmi důležité uvědomit si všechny dopady projektu, například i to, že jedna věc může být nákladem pro jeden subjekt, ale přínosem pro subjekt druhý. V tomto případě musí být oba pohledy v CBA analýze zahrnuty. Pozitivní i negativní dopady můžou být pro lepší orientaci rozlišit podle beneficienta, fáze životního cyklu projektu nebo věcné povahy. [8][12]

4.4.5 Oddělení neocenitelných užitek a nákladů a jejich slovní popis

Cílem analýzy užitek a nákladů je převedení, co největšího množství užitek a nákladů na finanční jednotku. Ne u všech je to ale možné. V některých projektech se vyskytují především subjektivní užítky, které nelze přidělit finanční jednotka, i tak jsou ale součástí projektu, proto jsou zahrnuty v této kapitole, všechny jsou slovně popsány a ohodnoceny. Tento krok nikdy nemůže být brán jako zjednodušení postupu, spadají sem pouze ty položky, u kterých je ocenění finanční jednotkou zcela vyloučené. [8][12]

4.4.6 Převod ocenitelných užitek a nákladů na hotovostní toky

Převod ocenitelných užitek a nákladů na hotovostní toky se provádí proto, aby bylo možné spočítat ukazatele efektivnosti investic (NPV, IRR). Pokud v projektu existuje užitek nebo náklad, který v projektu není vyjádřen v peněžních jednotkách, ale existuje trh s tímto užtkem nebo nákladem, oceníme ho cenou tržní (např. nové bytové jednotky). Pokud tomu tak není (např. zlepšení kvality ovzduší), aplikují se oceňovací a ohodnocovací přístupy. [8]

4.4.7 Stanovení diskontní sazby

Diskontní sazbou se určuje minimální požadovaná výnosnost investice, slouží tedy jako nástroj investičního rozhodování, kdy díky této hodnotě dokážeme lépe porovnat dva projekty mezi sebou. U veřejných investic lze rozlišit finanční a sociální diskontní sazbu. Finanční diskontní sazba se v literatuře definuje takto:

- úroková sazba státních dluhopisů,
- mezní výnos portfolia cenných papírů,
- specifická úroková sazba.

Sociální diskontní sazba se používá u projektů financovaných z veřejných zdrojů, tedy u projektů obsahující náklady vyplývající z potlačení soukromé spotřeby a produkce.

Například v roce 2014 byla pro první kolo přijímání žádostí o dotaci ze strukturálních fondů stanovena minimální diskontní sazba ve výši 5%p.a. [8][12]

4.4.8 Nominální a reálné vyjádření peněžních toků a diskontní sazby

Rozdíl mezi nominálním a reálným vyjádřením peněžních toků je v zohlednění růstu cenové hladiny. Reálné vyjádření peněžních toků, na rozdíl od nominálního vyjádření, nezohledňuje růst cenové hladiny. U projektů se používá nominální diskontní sazba, která lze vypočítat z reálné diskontní sazby. [8]

4.4.9 Výpočet kritériálních ukazatelů

Poté, co jsou všechny možné užitky a náklady vyjádřeny v peněžních jednotkách, tak je možné přistoupit k výpočtu ukazatelů efektivnosti investice. Nejčastějšími ukazateli jsou Čistá současná hodnota, Index ziskovosti a Vnitřní výnosové procento. Je nutné uvádět celé výpočty a vysvětlení dosazených hodnot. [8]

4.4.10 Citlivostní analýza

Citlivostní analýza sleduje změnu ukazatelů efektivnosti investice, kterou vyvolá změna vstupu nejčastěji o 1%. Ty vstupy, které nejvíce ovlivní výsledek ukazatelů efektivnosti investic, jsou nejrizikovější. [8]

4.4.11 Posouzení projektu na základě vypočtených ukazatelů

Předposledním krokem je posouzení projektu na základě vypočtených ukazatelů. Pokud se jedná o ukazatele efektivnosti investic, postupuje se zde stejně jako u investic soukromých. Aby byl projekt akceptován, musí v následujících kritériálních ukazatelích nabývat investice stanovených hodnot.

Čistá současná hodnota (NPV) je součet všech diskontovaných budoucích peněžních toků a investičních výdajů v nultém roce. Na základě tohoto ukazatele lze celkem úspěšně rozhodnout o přijetí investice, případně rozhodnout mezi dvěma projekty, protože výsledkem je velikost čistého výnosu vyjádřena v současných peněžních jednotkách. [12]

Tabulka 2 - Interpretace ukazatele NPV [12, str. 26]

Výsledek ukazatele	Interpretace
$NPV \geq 0$	Projekt je přijatelný
$NPV < 0$	Projekt je nepřijatelný

Vnitřní výnosové procento (IRR) odpovídá hodnotě diskontní sazby, když se čistá současná hodnota rovná nule. Pokud je hodnota čisté současné hodnoty větší než nula, je i hodnota vnitřního výnosového procenta vyšší než diskontní sazba. [12]

Tabulka 3 - Interpretace ukazatele IRR [12, str. 29]

Výsledek ukazatele	Interpretace
$IRR \geq r$	Projekt je přijatelný
$IRR < r$	Projekt je nepřijatelný

r = diskontní sazba

Index rentability (IR) lze vyjádřit jako podíl čisté současné hodnoty projektu na investičních nákladech. Udává, kolik korun z čistého diskontovaného přínosu připadá na jednu investovanou korunu. [12]

Tabulka 4 - Interpretace ukazatele IR [12, str. 35]

Výsledek ukazatele	Interpretace
$IR \geq 1$	Projekt je přijatelný
$IR < 1$	Projekt je nepřijatelný

Doba návratnosti odpovídá počtu let, kdy předpovídané kumulované peněžní toky vyrovnají počáteční investici. [12]

Tabulka 5 - Interpretace ukazatele Doba návratnosti [12, str. 34]

Výsledek ukazatele	Interpretace
Doba návratnosti \leq Doba životnosti	Projekt je přijatelný
Doba návratnosti $>$ Doba životnosti	Projekt je nepřijatelný

Dále výsledky citlivostní analýzy musí vykazovat takový stupeň rizika, který je stanovený investorem za přijatelný. Je nutné znovu zvážit všechny užitky a náklady spojené s projektem vyjádřené slovním popisem, také musí být přihlíženo ke všem průzkumům a dílčím analýzám, pokud byly prováděny. [8]

4.4.12 Rozhodnutí o přijetí investice

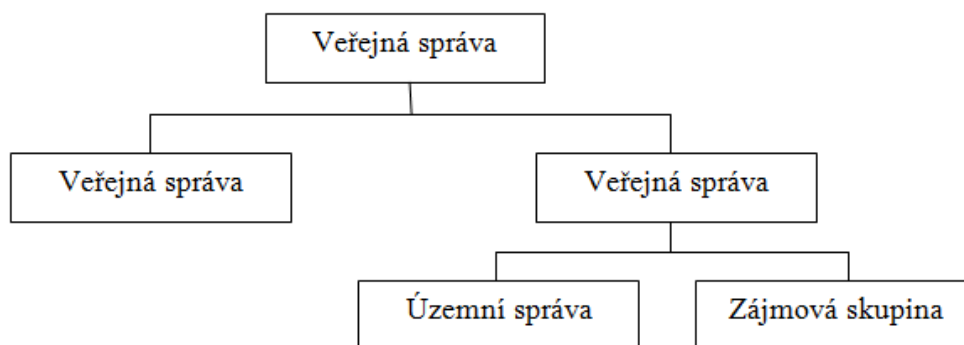
Rozhodnutí o přijetí investice je posledním krokem CBA analýzy. Je to krok zásadní, kterým je investice schválena v navrhované variantě, nebo zamítnuta a vrácena k přepracování. Rozhodnutí by mělo vyplývat ze všech předcházejících kroků a mělo by být opodstatněné. [8]

5 Obec

Obec je právnická osoba, která má vymezené katastrální území, které spravuje a rozhoduje o něm. [6]

5.1 Veřejná správa

Veřejná správa je činnost státu, která souvisí s poskytováním služeb ve veřejném zájmu. Rozlišuje se systém centrální a decentralizace. V centrálním systému je stát v poskytování těchto služeb samostatný, oproti tomu v systému decentralizace deleguje některé povinnosti na jiné nestátní subjekty. Nejčastěji se jedná o subjekty územní a zájmové samosprávy, jak je znázorněno na následujícím obrázku:



Obrázek 2 - Schéma veřejné správy [6, str. 12]

Pod pojmem zájmová skupina si lze představit skupinu lidí, které spojují nějaké společné zájmy, například profesní komoru. Historie územní správy sahá až do daleké minulosti. Již ve 12. století v Řecku a Římě se města snažila získat nezávislost na panovníkovi tím, že budovali své úřady, které jednaly v jeho zájmu a zároveň dohlížely na dodržování místních vyhlášek - tím pádem byla vykonávána veřejná územní správa i územní samospráva. Přirozeně tak vznikala obecní a městská správa, ke které byla později státem zřízena krajská správa (zákon č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků). K 1. 1. 2016 je v České republice 6253 obcí, z toho 602 se statutem města. [6][13]

5.2 Rozdělení obcí

Hlavním úkolem obce je, aby zajistila co největší komfort a nejlepší podmínky života pro obyvatele v něm žijící. Nástrojem k tomu je územní samospráva, kde obec jedná ve

svém jménu a územní správa, kde obec jedná v přenesené státní působnosti. Podle státem svěřených kompetencí k vykonávání veřejné správy, lze rozdělit obce do těchto třech kategorií:

- obce
- obce s pověřeným obecním úřadem
- obce s rozšířenou působností.

Mezi hlavní orgány **obce** patří obecní zastupitelstvo a rada obce, která je výkonným orgánem obce a tvoří ji starosta a zvolení zastupitelé. Zastupitelé ze svých řad volí starostu a místostarostu. Starosta reprezentuje obec ve věcech veřejných a stojí v čele obecního úřadu. Místostarosta zastupuje všechny tyto funkce v době nepřítomnosti starosty. Podle zákona o obcích (zákon č. 128/2000 Sb.) patří do samostatné působnosti obce například hospodaření obce, rozpočet obce, místní poplatky, rozhodování o personálním zajištění obecního úřadu, obecní policie a místní referendum. V přenesené působnosti vykonávání veřejné správy jsou obce vodoprávním úřadem, povodňovým orgánem a orgánem ochrany přírody a ovzduší.

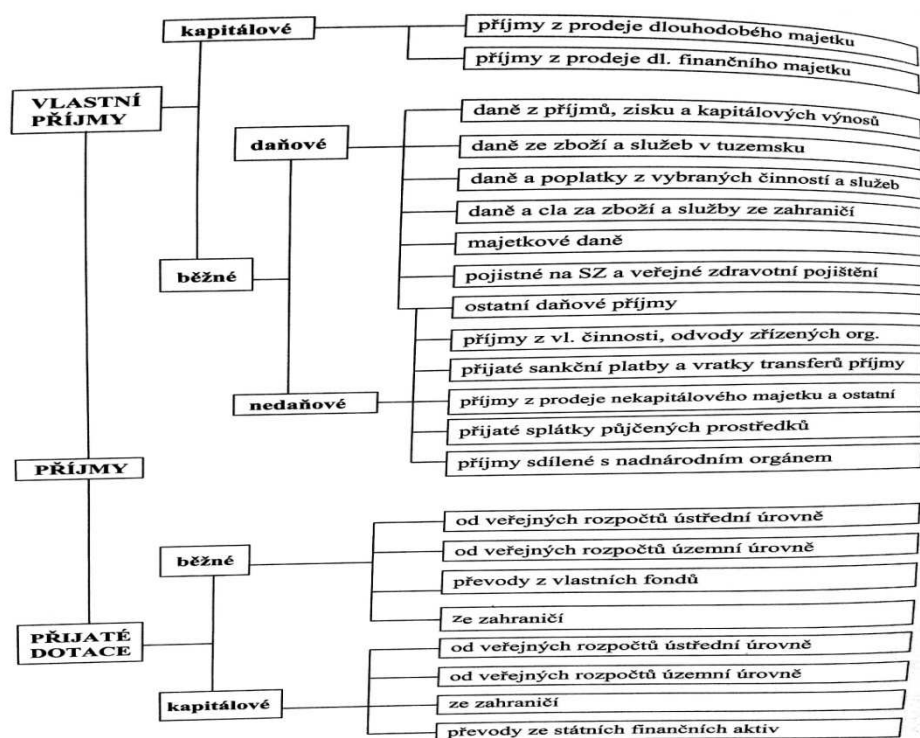
Obce s pověřeným obecním úřadem mají větší povinnosti v přenesené působnosti veřejné správy. Mají například práva rozhodovat o poskytování peněžité dávky nebo půjčky, zajišťují volby do Parlamentu České republiky a do Evropského parlamentu.

Nejvyšším stupněm jsou **obce s rozšířenou působností**, které mohou v přenesené působnosti vykonávat tyto úlohy veřejné správy - evidence obyvatel, vydávání občanských a řidičských průkazů, péče o staré a postižené, dávky a sociální služby a doprava a silniční hospodářství pro silnice II. a III. třídy. [6]

5.3 Rozpočet

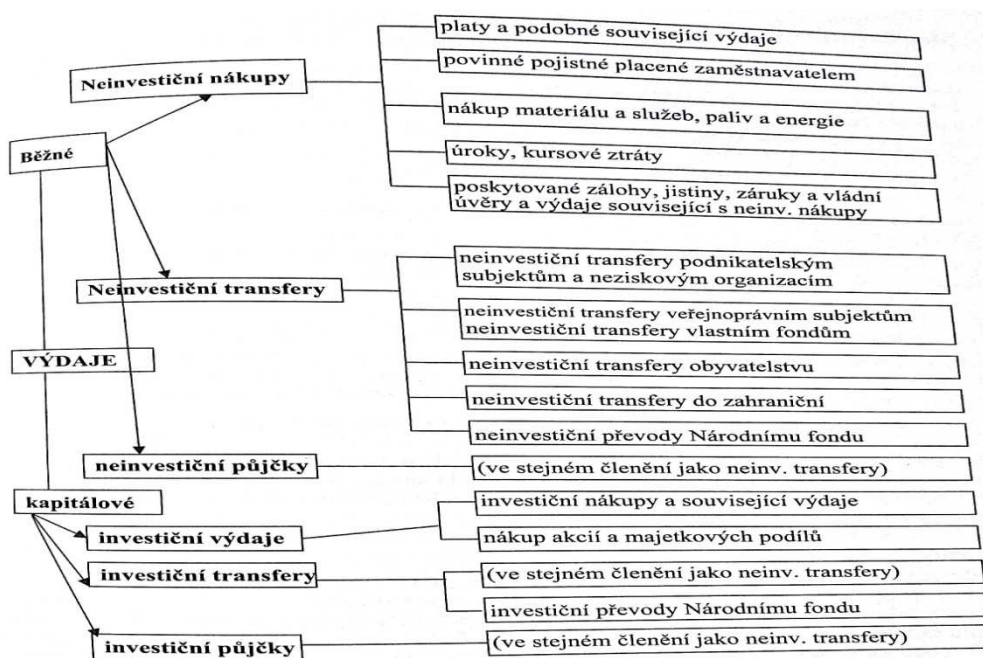
Rozpočet je nejdůležitějším plánovacím dokumentem, který dává do souladu plánované příjmy a výdaje obce na následující rok.

Příjmy, které se mohou v rozpočtu objevit, jsou znázorněné na následujícím obrázku.



Obrázek 3 - Schéma příjmů obecního rozpočtu [6, str. 106]

Oproti nim stojí **výdaje**, které lze rozdělit na běžné a kapitálové podle struktury na následujícím obrázku.



Obrázek 4 - Schéma výdajů obecního rozpočtu [6, str. 107]

Sestavení rozpočtu slouží také jako bilance, která znázorňuje, zda vznikne na konci následujícího období finanční rezerva do dalších let, nebo finanční ztráta, kterou bude třeba hradit z finančních rezerv let předešlých. Celkově lze vidět tři roviny rozpočtu - rozhodovací, řídicí a kontrolní. Rozhodovací rovina je o tom, čeho chce územní celek dosáhnout, tedy alokace peněz mezi rozvojové investice. Řídicí rovina rozpočtu má zařídit alokaci peněz pro orgány obce tak, aby měla na mzdy svých pracovníků a na vybavení. Kontrolní rovina je o tom, že celé sestavení, schválení i čerpání rozpočtu podléhá zákonům a předpisům, které je nutné dodržovat. Celý rozpočet sestavují a schvalují zastupitelé obce, celý tento proces podléhá zákonu č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů a má tyto kroky:

- analýza hospodaření v minulosti,
- sestavení návrhu rozpočtu,
- projednání rozpočtu
- schválení rozpočtu,
- přehled o skutečném plnění,
- kontrola plnění rozpočtu. [6][14]

5.3.1 Analýza hospodaření v minulosti

Pomocí analýzy hospodaření v minulosti lze předurčit přibližnou výši výdajů a příjmů. Slouží také ke zjištění bilance z předešlých období, tedy ke zjištění rozpočtové ztráty nebo rozpočtového zisku. S tímto zjištěním musíme v následujícím období počítat a přizpůsobit tomu investiční plány. [14]

5.3.2 Sestavení návrhu rozpočtu

Sestavení návrhu rozpočtu provádí zastupitelstvo. V tomto podrobném návrhu musí být zahrnuty konkrétní požadavky vedoucích odborů, zastupitelů a organizací na následující období. Dále musí být zahrnuty i vazby na rozpočty kraje a státní rozpočet. Rozpočet lze sestavit následujícími způsoby:

- přírůstkový způsob,
- fixně limitovaný rozpočet

- přístup nulové základny,
- rozpočtování dle výsledku
- metoda programového rozpočtování,
- komunitní či genderové rozpočtování.

Přírůstkový způsob je nejzákladnější způsob tvorby rozpočtu, který vychází z rozpočtu z předešlého období a je upraven o plánované meziroční změny. Takové změny vyplývají z cílů lokální politiky, demografickému vývoji, změně inflace nebo realizace investice. Velkou nevýhodou takového sestavení rozpočtu je, že nezohledňuje změnu potřeb a zájmu občanů a nevyhodnocuje efektivnost zvolené alokace prostředků. Analýza let minulých je v tomto případě prováděna jen velmi povrchně a rozpočet je spíše přizpůsobovaný podle dalších očekávání, než poučení se z minulosti.

S fixně limitovaným rozpočtem hospodaří například ministerstva. Jedná se o fixní sumu, která byla určena výpočtem z let minulých a zohledněním očekávané inflace, ze které musí dané ministerstvo zajistit soubor odpovídajících služeb. Například ve státním rozpočtu pro rok 2016 tvoří největší kapitolu Ministerstvo práce a sociálních věcí, kterému byla přidělena částka 544,19 miliard korun, s touto částkou je ministerstvo povinno zajistit všechny jemu ze zákona určené služby. U obcí je takový způsob rozpočtu používán, pokud zajišťuje služby občanům prostřednictvím jiné organizace. Obec poté poskytne organizaci danou fixní částku a ta ji dle svého uvážení alokuje podle svých zásad a principů.

Přístup nulové základny podrobuje rozboru jednotlivé položky rozpočtu. Nejdříve zkoumá opodstatnění poskytované služby v letech minulých a její potřebu v obdobích dalších. Prvním krokem je určení standardu, v jakém bude služba poskytována a určení jednotkových nákladů služby, pokud bude poskytována ve standardu. Dalším krokem je odhad objemu služby k zajištění tohoto standardu a odhad celkových nákladů na zajištění služby. Takový rozbor je velmi časově náročný, proto ho obce často využívají jen pro určení položek rozpočtu, které nejde převzít a upravit z let minulých. Jsou to například služby, kde se často a značně mění poptávka.

Při postupu **rozpočtování dle výsledku** je nutné si nejprve stanovit cíl a kritéria, pomocí kterých bude daného cíle dosaženo. Náklady jsou přehledně řazeny po typu činnosti, tím pádem je snadná jejich kontrola a optimalizace do dalších let. Například rozpočtová položka na údržbu komunikací v obci, kde je jasným cílem jejich celoroční

bezproblémová funkčnost. Tuto položku můžeme rozdělit na náklady na údržbu silnic a na údržbu chodníků. Pokud poté dojde k nenaplnění cíle, například v zimě neschůdnosti chodníku, lze poté do dalšího období lépe vyhodnotit, zda jen lépe alokovat peníze v rámci položky nebo je nutné navýšit celou rozpočtovou položku. Oproti přístupu nulové základny se ale neuvažuje, zda je rozpočtová položka opodstatněná a přejímá se z minulého období.

Metoda programového rozpočtování alokuje finance mezi jednotlivé položky podle jejich účelnosti, kterou stanovuje politika daného celku. Stanoví se hlavní program obce, na který se vyhradí finanční částka a teprve poté je dána částka na program dílčí. Postup je takový, že se nejdříve zvolí programové cíle obce, které by měly být měřitelné, aby bylo možné posoudit podle nich plnění programu. Dále se vybere nejvhodnější způsob financování a celková časová náročnost. Poté je již sestaven rozpočet na jeden rok, ale protože programové cíle jsou většinou určeny na delší období, musí být již připraveny rozpočty i na další období, kde se uvažují finance vynaložené na splnění daného cíle. Tento způsob je velmi vhodný pro celky, které mají vizi a snahu se rozvíjet, také je tento způsob velmi vhodný k prezentování programového cíle a jako důkaz jeho plnění. Například na Slovensku je tento způsob rozpočtování povinný pro územní samosprávy již od roku 2009.

Komunitní či genderové rozpočtování je směrem v tvorbě rozpočtu, který vznikl v 80. letech minulého století. Tento směr tvrdí, že se potřeby občanů liší podle pohlaví, rasy, věku a víry a všechny tyto rozdíly by měly být zohledněny při tvorbě rozpočtu. Cílem je celková rovnoprávnost a rovnost dopadu rozpočtu na muže a ženy. [6]

5.3.3 Projednání rozpočtu

Projednání rozpočtu, sestaveného podle předchozích principů, je vedeno výkonnými orgány, v obci se jedná o radu obce. Probíhá připomínkování a případně námitky a požadavky jsou zpracovány do návrhu rozpočtu. [6][14]

5.3.4 Schvalování rozpočtu

Schvalování rozpočtu v obci provádí zastupitelstvo. Pokud je schválený rozpočet schodkový, musí být prokázáno, že schodek pokryje rezerva z let minulých nebo je zajištěno a smluvně potvrzeno krytí cizím kapitálem. [6][14]

5.3.5 Kontrola plnění rozpočtu

Kontrola plnění rozpočtu je prováděna sestavením závěrečného účtu, který sestavuje rada obce po uplynutí každého rozpočtového období. Každý rok také hospodaření obce podléhá kontrole krajského úřadu nebo auditorské společnosti. Strukturu závěrečného účtu tvoří především celkový pohled na hospodaření v uplynulém období, porovnání předpovědi a skutečnosti, vyjádření přebytku nebo schodku, vyhodnocení příjmů, výdajů a jejich rozdělení, analýza příjmů a výdajů po měsících, přehled běžných a kapitálových výdajů po měsících a měsíční stav peněžních prostředků na účtu obce. Sestavením a projednáním závěrečného účtu se uzavírá celoroční hospodaření obce. Účet musí být projednán na veřejném zasedání zastupitelstva, kde k němu mohou mít připomínky i samotní občané obce. [6][14]

5.4 Majetek obce

Každá obec, má-li správně plnit svou funkci, potřebuje k tomu odpovídající majetkovou základnu. Majetek je zdrojem vlastních příjmů samosprávy a je tedy předpokladem k dalšímu rozvoji veřejného sektoru.

V České republice mají obce statut právnické osoby, mohou tedy hospodařit se svým majetkem, v rámci ústavy a zákonů, zcela samostatně hospodařit. Mohou vstupovat do smluvních vztahů a tím pádem majetek nakupovat, prodávat nebo pronajímat. Toto se vztahuje na majetek nemovitý (půda, lesy, nemovitosti), majetek movitý (stroje a zařízení), nehmotný majetek (ochranné známky) i finanční investice (cenné papíry). [15]

6 Případová studie - Chyšky

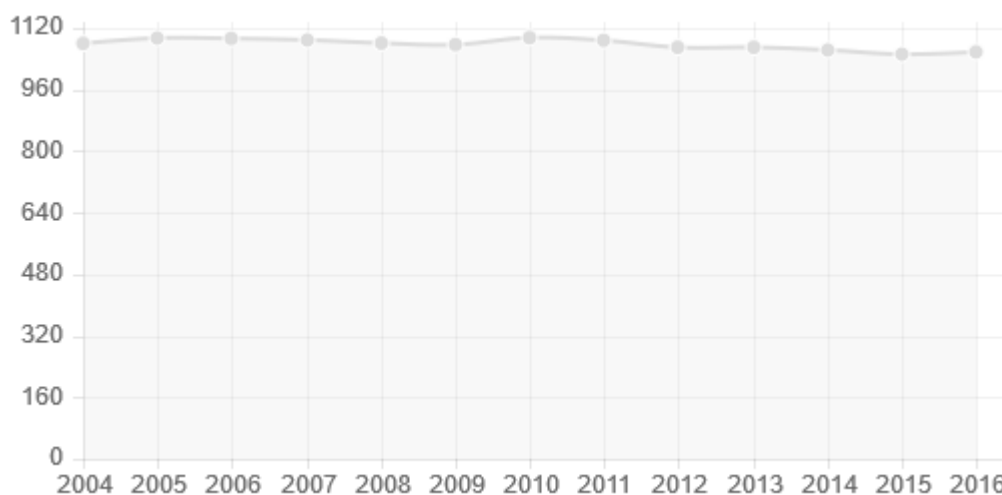
Obec Chyšky se nachází v Jihočeském kraji, okres Písek, v nadmořské výšce 666 m.n.m., která měla vliv na vývoj obce a ovlivňuje život a rozvoj obce i v současnosti. K1.1.2016 měla obec, i se svými 20 osadami, 1058 obyvatel. V čele obce je patnácti členné zastupitelstvo, z něhož je jeden člen starosta obce a dalších pět členů je současně i členy rady obce. [16]

6.1 Historie

První zmínka o obci pochází z roku 1291, v této době patřila k pražskému biskupství. Nejstarší stavbou je kostel Sv. Prokopa, který pochází z roku 1384. Do současné podoby byl vystavěn po velkém požáru ve 14. století. V roce 2000 byl obci předán Parlamentem obecní znak a prapor. [16]

6.2 Současnost

V současnosti řeší obec problém stárnutí obyvatelstva a odliv mladých lidí. Důkazem toho je následující graf, který znázorňuje počet obyvatel v obci od roku 2004. Můžeme zde vidět, že křivka má od roku 2010 klesající trend.



Obrázek 5 - Vývoj počtu obyvatel v obci Chyšky [17]

K této situaci nepřispívá ani samotná poloha obce na hranici okresů i krajů. Vzdálenost Chyšek od okresních měst je 27 km od Tábora a 36 km od Písku. Příznivá není ani nadmořská výška, která je o 150 m vyšší než u okolních obcí. To komplikuje dopravu v zimě i zásobování obce vodou. Tyto faktory, které způsobují, že obec Chyšky není

perspektivní pro mladé lidi (za posledních 25 neproběhla v obci výstavba nových domů, pouze odprodej bytů), jsou detailně rozebrány níže.

6.2.1 Občanská vybavenost

V obci se nachází mateřská i základní devítiletá škola se školní jídelnou, kulturní dům, pobočka České pošty, provozovna Pekárny Chyšky, nákupní středisko Jednota, knihovna, restaurační zařízení, zemědělské družstvo a dojíždí sem praktický lékař i pediatr.

Většina obyvatel bydlí v rodinných domech nebo zemědělských usedlostech. V obci je osm bytových domů, kde obec nabízí pronájem bytů od velikosti garsoniéry až po dispozice 3+1. Dále nabízí pronájem bytových jednotek ve školní budově, v budově pošty, zdravotního střediska a kulturního domu. Ve většině případů se tyto byty dědí v rodině, pokud je byt pronajatý nově přistěhovaným, jedná se většinou o sociálně slabou rodinu s více dětmi. Do nedávné doby to přesně zapadalo do politiky obce, která se snažila zachránit zdejší základní školu. V současné době se stává situace již neudržitelnou.

6.2.2 Doprava

Jediná trasa, kterou obsluhuje prostředek veřejné dopravy, je z Chyšek do Milevska a zpět. Lidé jsou zde prakticky odkázaní na osobní automobil, protože toto spojení do Milevska je nedostatečné a spojení s většími okresními městy chybí úplně. Kvůli vyšší nadmořské výšce byla v minulosti obec v zimě na několik dní pro veřejnou dopravu úplně nedostupná.

6.2.3 Vzdělání a práce

Většina dětí z Chyšek nastupuje do mateřské a Základní školy Chyšky. V současnosti školu navštěvuje 103 dětí, z toho 64 dětí první stupeň a 39 dětí stupeň druhý. Po absolvování odchází průměrně 30% dětí do učebních oborů a 70% do maturitních oborů na školách v Milevsku, Táboře a Písku. Pokud tyto děti složí úspěšně maturitní zkoušku, pokračují v naprosté většině na vysoké školy do Českých Budějovic, Prahy nebo Plzně, kde poté nacházejí i svá první zaměstnání. Do Chyšek po studiu vrací a usazují spíše lidé s výučním listem, školu ukončí již po třech letech, takže se vrací za rodinou.

Odpovídá tomu i to, že největším zaměstnavatelem přímo v Chyškách je Zemědělské družstvo Chyšky, kterému se daří a stále přijímá nové zaměstnance. V současné době má okolo 100 zaměstnanců, kteří zajišťují rostlinnou i živočišnou výrobu. Druhým největším zaměstnavatelem je již zmiňovaná základní škola, která v současné době zaměstnává 23 lidí, z toho je 14 učitelů a 9 zaměstnanců zajišťující chod školy (školník, uklízečky, kuchařky). Třetím největším zaměstnavatelem je Pekařství Chyšky, které zaměstnává pekaře, prodavače, řidiče na rozvoz, administrativního pracovníka.

Většina lidí dojíždí za prací do Milevska (12 km), méně lidí už do Tábora a do Písku.

6.2.4 Kulturní život

Ke kulturním a společenským akcím v obci patří především pout', která trvá dva první týdny v červenci a posvícení. K oběma událostem se vážou tradice a hudební akce v místním kulturním domě. Dále plesy, které pořádají dobrovolná sdružení a místní základní škola a navštěvuje je kolem dvě stě lidí. Jednou za rok pořádá obec sraz důchodců nad 65 let.

Před pěti lety vzniklo v Chyškách sdružení Naše Chyšecko. Toto sdružení si dalo za cíl obnovit kulturní život v Chyškách. Podařilo se mu získat dotace na obnovu chyšecké návsi, kterou pomocí veřejných brigád opravilo a vystavělo i nové podium. Zde pořádají výstavy fotografií, obrazů, letní kino, venkovní divadelní představení, workshopy s tvorbou místních obyvatel, výstavy a ochutnávky místních produktů a pochod Sv. Floriána. [18]

6.2.5 Rozvoj obce

Hlavním problémem obce Chyšky je tedy úbytek vzdělaných mladých lidí, kteří by chtěli v obci mít trvalé bydliště, založit rodinu a najít si zde práci. Snížil by se tak věkový průměr v obci, vzrostl by počet dětí ve škole a s tím související nové pracovní pozice. Pro takový rozvoj obce je ale nutné vymyslet program, který mladé lidi přitáhne. V Chyškách by to mohl být program na odprodej stavebních parcel nebo bytů, jelikož obec vlastní pozemky, na kterých by mohly být vyměřené parcely nebo vystaven nový bytový dům. Jestli by byla taková investice pro obec vhodná je vyhodnocena v následujících kapitolách.

6.3 SWOT analýza obce

Pomocí SWOT analýzy jsou shrnuty všechny silné a slabé stránky obce, příležitosti k rozvoji obce a na druhou stranu i hrozby, které obci hrozí.

6.3.1 Silné stránky (S)

- Dostupná veškerá základní občanská vybavenost pro vznik a fungování rodiny v obci
- Možnost stálého zaměstnání i brigády v místních podnicích (JZD Chyšky, Pekařství Chyšky)
- Místní spolky pečující o vzhled obce, pořádající pracovní brigády za účelem zkrášlení veřejného prostoru i společenské akce, které jsou připravovány pro děti nebo slouží k připomenutí tradic

6.3.2 Slabé stránky (W)

- Špatné spojení hromadnou dopravou s okolními městy ztěžující dojíždění za prací nebo do škol
- Skalnaté podloží s nedostatkem podzemní vody, vysoká nadmořská výška vzhledem k okolním městům a vsím

6.3.3 Příležitosti (O)

- Odprodání pozemků soukromníkům k rodinné výstavbě
- Zvolení nového zastupitelstva a starosty ve volbách - větší podpora a snaha řešit problémy týkající se obce

6.3.4 Hrozby (T)

- Další přirozené stárnutí obce zapříčiněné odchodem mladých lidí ihned po studiích
- Rozhodnutí podniků, případně lékařů, o zavření svých poboček v obci Chyšky
- Pronájem bytů sociálně slabým a problematickým rodinám pouze s vidinou nových dětí ve škole a školce

7 CBA analýza vzniku a využití plochy pro bydlení Chyšky

Projekt zahrnuje vyměření a zasíťování nových stavebních ploch v jižní části obce Chyšky v Jihočeském kraji. Iniciací projektu byla poptávka po plochách určených k zastavění a snaha o nový rozvoj obce, který již několik let stagnuje. Tento projekt byl schválen radou obce a místním zastupitelstvem, kontaktní osobou pro celý projekt se stal starosta obce Ing. Miroslav Maxa.

SWOT analýza tohoto projektu ukazuje, že hlavním benefitem tohoto projektu by měl být především nový rozvoj obce, nový pracující občané a nové děti do místní školy nebo školky. Oproti tomu hrozbami projektu jsou nezájem o všechny nově vzniklé pozemky, zdražení hypoték, případně nedokončení a neosídlení nových staveb.

Obec Chyšky bude tedy investorem, který zajišťuje a financuje vyměření a vybudování přípojek vodovodu, kanalizace, elektřiny a zbudování komunikace, ze které bude možný sjezd na všechny nově vzniklé pozemky. Samotnou výstavbu budou provádět prověřené stavební firmy, které byly vybrány na základě výběrového řízení. Financování celého projektu proběhne z finančních prostředků, které obec ušetřila v letech minulých a má je tedy v současné době přístupné na svém účtu. Po dokončení stavební části budou nově vzniklé plochy nabídnuty k prodeji soukromým osobám za velmi výhodnou cenu. Ty se koupí pozemku zavážou k tomu, že do pěti let zde vystaví rodinný dům, který bude odpovídat pokynům v územním plánu, a nahlásí si zde trvalé bydliště. V analýze projektu je uvažováno s tím, že v jednom domě budou žít dvě dospělé pracující osoby a dvě děti.

Celý projekt je rovněž zpracovaný v programu eCBA, kompletní výstup z tohoto programu je v příloze této práce.

7.1 Definice podstaty projektu

Název: Vytvoření nových ploch určených pro bydlení

Investor: Obec Chyšky

Adresa: Chyšky 27, 398 53 Chyšky

IČO: 00249718

Předpokládaná doba realizace: 2018

Zahájení provozu: 2019

Předpokládané náklady: 1 280 000 Kč

Financování: Finanční rezervy z předešlých let

7.1.1 Předinvestiční fáze

Iniciace projektu přišla ze strany obce, která se tak snaží reagovat na poptávku obyvatel po nových stavebních parcelách. V současné době eviduje obec tři takové poptávky. Proto vytvořila plán, kde počítá se vznikem sedm nových parcel v jižní části obce, podél staré cesty do Podchyšecké Lhoty, navazující na stávající zástavbu.

Vzhledem k tomu, že obec nevlastnila v žádané lokalitě žádné pozemky, musela je směnit s místním zemědělským družstvem. Pozemky byly směněny poměrem 1:1, takže obec získala 5 302 m² pro novou výstavbu a zemědělské družstvo získalo od obce stejnou výměru v katastrálním území obce k rozšíření své činnosti. Tato změna je již zanesena v katastrálním plánu a v územním plánu obce.

Na zaměření parcel a vytvoření projektové dokumentace bylo vypsáno výběrové řízení, na základě kterého byla vybrána firma Geodetická kancelář Plavec - Michalec z Písku. Výběrové řízení na zhotovení projektové dokumentace pro stavbu silnice vyhrála firma VL Projekt z Milevska.

7.1.2 Investiční fáze

V investiční fázi bude vybranou stavební firmou vystavěna komunikace, která bude spojovat jednotlivé parcely. Pod komunikací povedou inženýrské sítě a přípojky budou zhotoveny ke každému z pozemků.

7.1.3 Provozní fáze

Během provozní fáze budou předány nově vyměřené stavební parcely odprodány soukromým vlastníkům za cenu 350 Kč za m², za účelem soukromé rodinné výstavby, která bude splňovat požadavky dané územním plánem obce.

Odkoupením pozemku se nový vlastník smluvně zavazuje k tomu, že do pěti let vystaví na pozemku rodinný dům, který bude odpovídat pokynům v územním plánu, a nahlásí si zde trvalé bydliště. Nedodržení této smluvní dohody bude pokutováno.

Odprodejem všech nových stavebních pozemků získá investor částku 1 750 000 Kč.

7.2 Vymezení beneficentů

V tabulce je znázorněné vymezení beneficentů, kterých se tento projekt dotkne a odůvodnění:

Tabulka 6 - Vymezení beneficentů [vlastní zpracování]

Beneficent	Název	Dopad
Domácnosti	Stávající domácnosti v obci Chyšky	Stávajících domácností v obci se projekt dotkne jen velmi nepatrně. Nová zástavba navazuje na stávající v prostoru, kde dříve byla louka. Po dokončení staveb a nastěhování nových obyvatel by obec měla hospodařit s více penězi, pokud je bude investovat do obecního majetku, tak profitovat z toho budou nové i stávající domácnosti.
Municipální subjekty	Obec Chyšky Základní škola Chyšky	Pro obec je to jednoznačně nový impuls k rozvoji obce. Do nové zástavby přijdou mladí lidé, kteří budou odvádět daně, budou mít děti do škol a školek, budou nakupovat v místních obchodech. Ze všech těchto běžných činností odvádí daně, které se podle rozpočtového určení opět převádí obcím. Můžou se i zapojit do obecního dění a spolků nebo podpořit místní kulturní akce a tradice. Základní škola potřebuje nové žáky, aby tak předešla slučování tříd nebo případnému zániku druhého stupně.
Podniky	Pekařství Chyšky, Nákupní středisko Jednota, místní pohostinství, Česká pošta, dojíždějící lékaři	Nová pracovní síla a především noví zákazníci, kteří budou stavět a vybavovat své domy, zařizovat a živit rodiny. Tímto svým každodenním jednáním se stanou novými zákazníky místních podniků.

7.3 Popis nulové a investiční varianty

O dosavadním a dalším vývoji obce Chyšky jde nejlépe usoudit na základě dat Českého statistického úřadu. Za průměrný rok se do obce přistěhuje 21 nových občanů, ale 22 občanů se odstěhuje (průměr vypočítaný z období 1995 - 2015). Stejně negativní rozdíl je i u poměru narozených a zemřelých, za průměrný rok se narodí 12 nových občanů a 13 občanů zemře (průměr vypočítaný z let 1995 - 2015). Podle dat Českého statistického úřadu je věkový průměr v obci Chyšky 39,7 let u mužů a 41,4 let u žen. Na první pohled tento věkový průměr nepoukazuje na stárnutí obyvatelstva. Je ale jisté, že

ho ovlivňují mladí lidé, především studenti středních a vysokých škol, kteří v obci reálně nežijí, studují nebo po studiích pracují v jiných městech, ale z trvalého bydliště v Chyškách se odhlašují až po několika letech, například při pořízení nemovitosti nebo sňatku.

Dá se očekávat, že nejdříve by přirozený úbytek obyvatelstva poznamenalo místní základní školu. V minulosti již několikrát musela žádat o přidělení výjimky, protože neměla dostatek dětí na naplnění devíti tříd, proto se již dříve přistupovalo na slučování tříd během některých předmětů. S dalším úbytkem dětí by zřejmě na škole zůstal zachován jen první stupeň a na druhý stupeň by děti dojížděly do okolních škol, nejčastěji do Milevska. To by znamenalo ztrátu zaměstnání pro část vyučujících i pro některé pomocné pracovníky při škole. Patrně by došlo ke změně autobusových linek, protože v současné době je ranní autobus považován za školní autobus a má svázet děti do chyšecké základní školy. V případě jejího omezeného provozu není jisté, že by linka zůstala zachována. V té chvíli by byla obec už absolutně nepříznivým prostředím pro nové rodiny.

Projekt vyměření nových ploch pro rodinnou výstavbu má tomuto předejít. Uspokojit poptávku po stavebních pozemcích, které obec registruje a postihnout tak i současný trend, kdy rodiny zakládají velmi silné ročníky kolem roku narození 1990 a hledají místo, kde se usadit

7.4 Neocenitelné užitky a náklady a jejich popis

Mezi neocenitelné užitky a náklady tohoto projektu patří riziko znečištění ovzduší a zvýšení hluku souvisejícího s příbytkem osobních automobilů a samotnou výstavbou. Po nastěhování nových obyvatel to mohou být sousedské spory mezi obyvateli.

Na druhou stranu noví obyvatelé s sebou mohou přinést i nový impuls k rozvoji obce, ať už jako zdroj financí, ale i zdroj dobré nálady, nových přátelství, které zajišťují soudržnost mezi obyvateli a přispívají ke vzniku občanských sdružení, zájmových kroužků a dodržování obecních tradic.

7.5 Převod ocenitelných nákladů a užitků na hotovostní toky

V této kapitole jsou popsány náklady a užitky projektu, které lze vyjádřit v peněžních jednotkách.

7.5.1 Náklady

Jedná se o položky, které bude muset investor v návaznosti s realizací tohoto projektu zaplatit navíc oproti nulové variantě. Náklady, které jsou počítány procentuálním nárůstem, jsou počítány oproti stávajícímu rozpočtu obce.

Náklady na realizaci projektu

S realizací každého projektu souvisí náklady, které musí investor krýt svými finančními prostředky. Konkrétně s tímto projektem souvisí náklady na jeho přípravu a realizaci. Příprava projektu obec Chyšky bude stát 125 000 Kč a samotná realizace 1 155 000 Kč. Jsou to náklady na práci firem, které vyhrály výběrové řízení a budou provádět přípravnou a stavební činnost. Obě částky jsou nákladem roku 2018, kdy bude realizace probíhat

V programu eCBA jsou tyto náklady v příslušných letech zaneseny v záložce "Rozpočet".



Rekapitulace rozpočtu [Kč]

Název	Celkem	2018
Příprava projektu	125 000	125 000
Realizace projektu	1 155 000	1 155 000
Investice (rozpočet projektu)	1 280 000	1 280 000
Rezervy celkem	0	0
Odpočitatelná DPH	0	0
Celkem (včetně rezerv a DPH)	1 280 000	1 280 000

Obrázek 6 - Rekapitulace rozpočtu v programu eCBA [vlastní zpracování v programu eCBA]

Údržba veřejného prostranství

Obec každý rok ve svém rozpočtu vymezuje částku na pokrytí údržby veřejného prostranství, tato částka slouží k péči o obecní zeleň, sekání trávy a údržbu ostatních obecních ploch, jedná se tedy o nákladovou položku. Vzhledem k navýšení obyvatel v obci a rozšíření o další obecní zeleň, lze uvažovat, že se tyto náklady zvýší úměrně s nárůstem počtu dospělých obyvatel, tedy o 1,32%, které odpovídají částce 2 772 Kč za rok. Náklad je započítán už od roku 2019, kdy bude dokončena nová komunikace a zelený pás.

Tabulka 7 - Náklady na údržbu veřejného prostranství [vlastní zpracování]

Název	Procento navýšení	Roční náklad	Počet let	Celkem
Údržba veřejného prostranství	1,32%	2 772 Kč	14	38 808 Kč

Svoz odpadů

Vzhledem k tomu, že na svoz odpadů od domácností i obecních kontejnerů na tříděný odpad, si obec najímá firmu, kterou platí podle najetých kilometrů a množství svezeného odpadu, lze předpokládat, že se tento náklad, spolu s rozšířením obce, vzroste. Do procentuálního nárůstu, oproti současné hodnotě, je zde počítáno s celými rodinami, protože i poplatek za svoz odpadu se platí za každého obyvatele domu, což dělá nárůst o 2,65%, které odpovídají částce 16 695 Kč za rok. Náklad je započítán až od roku 2021, kdy se očekává obydlení všech nových staveb.

Tabulka 8 - Náklady na svoz odpadů [vlastní zpracování]

Název	Procento navýšení	Roční náklad	Počet let	Celkem
Svoz odpadů	2,65%	16 695 Kč	12	200 340 Kč

Odvádění a čištění odpadních vod

Odvádění a čištění odpadních vod je velká nákladová položka v rozpočtu obce. Logicky lze uvažovat, že se tento náklad zvýší společně s rozšířením obce a nárůstem obyvatel. V projekt je uvažováno s nárůstem tohoto nákladu o 2,65% ročně, tedy o 26 800 Kč. Náklad je uvažován od roku 2021, kdy se počítá s nastěhováním nových obyvatel.

Tabulka 9 - Náklady na odvádění a čištění odpadních vod [vlastní zpracování]

Název	Procento navýšení	Roční náklad	Počet let	Celkem
Odvádění a čištění odpadních vod	2,65%	26 800Kč	12	321 600 Kč

7.5.2 Užitky

Jedná se o hodnoty, která investor v souvislosti s realizací projektu získá v porovnání s nulovou variantou. Užitky, které jsou počítány procentuálním nárůstem oproti stávajícímu rozpočtu obce.

Daň z příjmu

Daň z příjmu se podle rozpočtového určení pro daný rok přerozděluje mezi kraje, obce a státní rozpočet. Právě u obce hraje při rozdělování vliv počet stálých občanů a i počet dětí ve škole. Proto lze očekávat nárůst příjmů z této daně o 1,32%, tedy o 30 360 Kč za rok, to odpovídá nárůstu dospělých pracujících obyvatel. Tento benefit je započítán od roku 2021, kdy je očekáváno nahlášení trvalého bydliště nových obyvatel.

Tabulka 10 - Daň z příjmu [vlastní zpracování]

Název	Procento navýšení	Roční užitek	Počet let	Celkem
Daň z příjmu	1,32%	30 360 Kč	12	364 320 Kč

Daň z přidané hodnoty

Daň z přidané hodnoty je, stejně jako daň z příjmu, přerozdělována mezi kraje, obce a státní rozpočet. Jedná se o jeden z největších rozpočtových zdrojů obce, proto se právě na této dani nejvíce pozitivně projeví navýšení obyvatel. Tato daň postihne celé nové rodiny, které budou kupovat vybavení a spotřební zboží, proto se očekává nárůst 2,65%, což odpovídá částce 156 300 za rok.

Tabulka 11 - Daň z přidané hodnoty [vlastní zpracování]

Název	Procento navýšení	Roční užitek	Počet let	Celkem
Daň z přidané hodnoty	2,65%	156 300 Kč	12	1 876 200 Kč

Poplatek za svoz odpadu

Svoz odpadu je v obci zpoplatněn částkou 540 Kč na osobu za rok. S ohledem na to, že je v tomto projektu uvažováno s tím, že v jednom domě bydlí dvě dospělé osoby a dvě děti, celkem tedy 28 nových osob, lze tedy uvažovat s částkou 15 120 Kč, která je započítána od roku 2021.

Tabulka 12 - Příjem z poplatku za svoz odpadu [vlastní zpracování]

Název	Jednotková cena	Počet nových osob	Roční užitek	Počet let	Celkem
Poplatek za svoz odpadu	540 Kč	28	15 120 Kč	12	181 440 Kč

Daň z nemovitých věcí

Celá daň z nemovitých věcí připadá obci. Sazba daně ze stavebního pozemku je 2 Kč za m². Koeficient pro výpočet daně z nemovitých věcí je obecní vyhláškou 1/2009 stanoven na hodnotu 1,0. Při výměře stavebních pozemků 5 000 m², to tedy znamená výnos 10 000 za rok

Tabulka 13 - Daň z nemovitých věcí [vlastní zpracování]

Název	Jednotková cena	Výměra	Roční užitek	Počet let	Celkem
Daň z nemovitých věcí	2 Kč	5 000 m ²	10 000 Kč	13	130 000 Kč

Všechny užitky a náklady jsou v daných letech zaneseny i v souhrnné tabulce v programu eCBA, který z těchto hodnot potom vypočítává kritériální ukazatele projektu.

Název	+/-	Celkem	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Údržba veřejného prostranství	-	38 808	0	2 772	2 772	2 772	2 772	2 772	2 772
Svoz odpadu zajišťovaný obcí	-	200 340	0	0	0	16 695	16 695	16 695	16 695
Daň z příjmu	+	364 320	0	0	0	30 360	30 360	30 360	30 360
DPH	+	1 676 200	0	0	0	156 350	156 350	156 350	156 350
Poplatek za svoz odpadu	+	181 440	0	0	0	15 120	15 120	15 120	15 120
Daň z nemovitosti	+	130 000	0	0	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Odvádění a čištění odpadních vod	-	321 600	0	0	0	26 800	26 800	26 800	26 800

Název	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Údržba veřejného prostranství	2 772	2 772	2 772	2 772	2 772	2 772	2 772	2 772
Svoz odpadu zajišťovaný obcí	16 695	16 695	16 695	16 695	16 695	16 695	16 695	16 695
Daň z příjmu	30 360	30 360	30 360	30 360	30 360	30 360	30 360	30 360
DPH	156 350	156 350	156 350	156 350	156 350	156 350	156 350	156 350
Poplatek za svoz odpadu	15 120	15 120	15 120	15 120	15 120	15 120	15 120	15 120
Daň z nemovitosti	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Odvádění a čištění odpadních vod	26 800	26 800	26 800	26 800	26 800	26 800	26 800	26 800

Obrázek 7 - Rekapitulace nákladů a užiteků v programu eCBA [vlastní zpracování v programu eCBA]

7.6 Stanovení diskontní sazby

Diskontní sazba je u tohoto projektu, s ohledem na to, že investorem není soukromá ani právnická osoba realizující projekt za účelem zisku, stanovena na 5%. Tato diskontní sazba byla zanesena i do programu eCBA.

7.7 Vyjádření peněžních toků

Peněžní vyjádření produktu se skládá z čistého cash - flow a socioekonomického toku projektu, který se dělí na socioekonomické náklady a socioekonomické výnosy. Všechny tyto toky jsou nejlépe vidět v souhrnné tabulce programu, v záložce "Dopady".

<div> <div>Popis</div> <div>Rozpočet</div> <div>Provoz</div> <div>Financování</div> <div>Dopady</div> <div>Kontrola</div> </div> <div>Uživatel: kozumplikova.l@fce.vutb</div>												
Dopady / Hodnocení dopadů												
Socioekonomické hodnocení [Kč]												
Název	Celkem	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Čisté cash-flow projektu	470 000	- 1 280 000	1 750 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rektifikace rozpočtu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rektifikace provozu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rektifikace zůstatkové hodnoty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Socioekonomické výnosy	2 551 960	0	0	10 000	211 830	211 830	211 830	211 830	211 830	211 830	211 830	211 830
Socioekonomické náklady	560 748	0	2 772	2 772	46 267	46 267	46 267	46 267	46 267	46 267	46 267	46 267
Socioekonomický tok projektu	2 461 212	- 1 280 000	1 747 228	7 228	165 563	165 563	165 563	165 563	165 563	165 563	165 563	165 563

Obrázek 8 - Socioekonomické hodnocení projektu v programu eCBA - 1. část [vlastní zpracování v programu eCBA]

<div> <div>Popis</div> <div>Rozpočet</div> <div>Provoz</div> <div>Financování</div> <div>Dopady</div> <div>Kontrola</div> </div> <div>Uživatel: kozumplikova.l@fce.vutb</div>												
Dopady / Hodnocení dopadů												
Socioekonomické hodnocení [Kč]												
Název	Celkem	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Čisté cash-flow projektu	470 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rektifikace rozpočtu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rektifikace provozu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rektifikace zůstatkové hodnoty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Socioekonomické výnosy	2 551 960 130	211 830	211 830	211 830	211 830	211 830	211 830	211 830	211 830	211 830	211 830	211 830
Socioekonomické náklady	560 748 167	46 267	46 267	46 267	46 267	46 267	46 267	46 267	46 267	46 267	46 267	46 267
Socioekonomický tok projektu	2 461 212 163	165 563	165 563	165 563	165 563	165 563	165 563	165 563	165 563	165 563	165 563	165 563

Obrázek 9 - Socioekonomické hodnocení projektu v programu eCBA - 2. část [vlastní zpracování v programu eCBA]

Čisté cash - flow projektu se skládá z nákladů na přípravu a realizaci projektu v roce 2018, tedy záporné částky 1 280 000 Kč a příjmů z prodeje připravených pozemků v roce 2019, tedy kladné částky 1 750 000 Kč. Jejich součtem vznikne kladná suma 470 000 Kč.

Socioekonomické výnosy tvoří částky s kladným znaménkem a začínají do peněžních toků vstupovat v roce 2020 částkou 10 000 Kč, kterou tvoří roční příjem daně z nemovitých věcí. Od roku 2021 až do konce hodnoceného období jsou roční socioekonomické výnosy konstantně na částce 211 830 Kč. Tato částka se skládá z daně z nemovitosti, daně z příjmu, daně z přidané hodnoty a poplatku za svoz odpadu.

Celkově, za hodnocené období, tvoří socioekonomické výnosy projektu kladnou částku 2 551 960 Kč.

Socioekonomické náklady tvoří záporné částky v hodnocení projektu. Poprvé v projektu vzniknou v roce 2019, a to zvýšením částky na svoz odpadu o 2 772 Kč, tato nákladová položka zůstává stejná i v roce 2020. Ve zbytku hodnoceného období se náklady navýší o částku za údržbu veřejného prostranství, svoz odpadu a o částku na odvádění a čištění odpadních vod. Konkrétně bude v těchto letech nákladová částka konstantně 46 267 Kč za rok. Celkově tvoří socioekonomické náklady, za hodnocené období, zápornou částku 560 748 Kč.

7.8 Výpočet kritériálních ukazatelů

Kritériálními ukazateli tohoto projektu jsou Čistá současná hodnota, Index rentability, Vnitřní míra výnosnosti a Doba návratnosti. Všechny tyto ukazatele byly vypočítány, na základě zadaných dat i v programu eCBA, výsledky jsou vidět na následujícím obrázku.

Čistá současná hodnota ENPVc [Kč]	1 721 582
Index rentability ENPVc/I [%]	134,50
Vnitřní míra výnosnosti EIRRc [%]	52,80
Statická doba návratnosti [roky]	2
Dynamická doba návratnosti [roky]	2

Obrázek 10 - Výpočet kritériálních ukazatelů v programu eCBA [vlastní zpracování v programu eCBA]

7.8.1 Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota projektu je vypočítána v následující tabulce, která vychází z peněžních toků projektu. Peněžní toky projektu je potřebné vynásobit diskontním faktorem v daném roce a získat tak jejich přepočítanou hodnotu pro daný rok hodnocení.

Tabulka 14 - Výpočet Čisté současné hodnoty [vlastní zpracování na základě dat z programu eCBA]

Roky	Peněžní toky	Diskontní faktor	Přepočet
1	1 747 228	0,952381	1 664 027
2	7 228	0,907029	6 556
3	165 563	0,863838	143 020
4	165 563	0,822702	136 209
5	165 563	0,783526	129 723
6	165 563	0,746215	123 546
7	165 563	0,710681	117 663
8	165 563	0,676839	112 060
9	165 563	0,644609	106 723
10	165 563	0,613913	101 461
11	165 563	0,584679	96 801
12	165 563	0,556837	92 192
13	165 563	0,530321	87 802
14	165 563	0,505068	83 621
Celkem			3 001 582

Od sumy přepočítaných hodnot se odčítá investiční náklad, který je v tomto případě 1 280 000 Kč. Čistá současná hodnota tohoto projektu tedy vychází na 1 721 582 Kč.

Tabulka 15 - Čistá současná hodnota projektu [vlastní zpracování]

Suma přepočítaných peněžních toků	Investiční náklad	Čistá současná hodnota
3 001 582	1 280 000	1 721 582

Kritérium pro vyhodnocení Čisté současné hodnoty je, že pro přijetí projektu, musí být rovna nebo větší než nula. U tohoto konkrétního projektu odpovídá hodnotě 1 721 582 Kč, tím pádem tuto podmínku splňuje s velkou rezervou, takže projekt může být na základě tohoto ukazatele přijat.

7.8.2 Index rentability

Index rentability se vypočítá jako podíl Čisté současné hodnoty a investičních nákladů.

Tabulka 16 - Index rentability projektu [vlastní zpracování]

Čistá současná hodnota	Investiční náklady	Index rentability
1 721 582	1 280 000	1,3449

Podmínka přijetí pro přijetí projektu je, že Index rentability musí být roven nebo větší než 1. To je u tohoto projektu splněno, proto může být na základě indexu rentability přijat.

7.8.3 Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento projektu je vypočítáno pomocí investičního nákladu a přepočtených peněžních toků v jednotlivých letech. U tohoto konkrétního projektu odpovídá 52,80%.

Projekt lze akceptovat v případě, že je Vnitřní výnosové procento rovno nebo větší než diskontní sazba, která je v tomto případě stanovena na 5%. Vnitřní výnosové procento odpovídá hodně 52,80%, projekt můžeme na základě tohoto kritéria akceptovat.

7.8.4 Doba návratnosti

Doba návratnosti značí, za jak dlouho se investorovi navrátí náklady, které do projektu vložil.

Tabulka 17 - Doba návratnosti[vlastní zpracování]

	2018	2019	Celkem
Náklady	-1 280 000	- 2 772	- 1 282 772
Výnosy	0	1 750 000	1 750 000
Celkem	-1 280 000	1 747 228	467 228

U tohoto projektu je návratnost investičních nákladů již v druhém roce, což je pro investora velmi dobré. Projekt lze na základě tohoto kritéria schválit.

7.8.5 Rizika projektu

Mezi rizika projektu patří nedostatek finančních prostředků, neočekávané technické problémy, zásah vyšší moci a nedostatečná poptávka. Všechna tato rizika jsou na základě možnosti výskytu a dopadu rizika považována za přijatelná.

Rizika



Název rizika	Význam
✖ Nedostatek finančních prostředků (navýšení cen, neočekávatelné výdaje, apod.)	přijatelné
✖ Neočekávatelné technické problémy, zásah vyšší moci	přijatelné
✖ Nízký prodej, nedostatečná poptávka	přijatelné

Obrázek 11 - Rizika projektu [vlastní zpracování v programu eCBA]

Prakticky při výskytu jakéhokoli z těchto rizik dojde ihned k navýšení investičních nákladů, které budou využity na nápravu nebo například na propagaci projektu. Proto jsou investiční náklady považovány v tomto projektu za nejrizikovější částku, a budou dále zkoumány v citlivostní analýze.

7.9 Citlivostní analýza

Citlivostní analýza tohoto projektu bude provedena na investičních nákladech, protože tato částka byla vyhodnocena jako nejrizikovější. To znamená, že původní investiční náklady 1 280 000 Kč budou navýšeny o 1%, tedy na 1 292 800 Kč, a s těmito novými náklady budou znovu spočítány všechny kritériální ukazatele.

Čistá současná hodnota vypadá po změně investičních nákladů takto:

Tabulka 18 - Čistá současná hodnota projektu [vlastní zpracování]

Roky	Peněžní toky	Diskontní faktor	Přepočet
0	- 1 292 800	1	-1 292 800
1	1 747 228	0,952381	1 664 027
2	7 228	0,907029	6 556
3	165 563	0,863838	143 020
4	165 563	0,822702	136 209
5	165 563	0,783526	129 723
6	165 563	0,746215	123 546
7	165 563	0,710681	117 663
8	165 563	0,676839	112 060
9	165 563	0,644609	106 723
10	165 563	0,613913	101 461
11	165 563	0,584679	96 801
12	165 563	0,556837	92 192
13	165 563	0,530321	87 802
14	165 563	0,505068	83 621
Čistá současná hodnota			1 708 782

Původní hodnota Čisté současné hodnoty byla 1 721 582 Kč, nyní je 1 708 782 Kč, to znamená změnu o 0,74%, při změně investičních nákladů o 1%. Tato změna je pro investora přípustná.

Index rentability by se za stejných podmínek snížil z původní hodnoty 134,49 na 132,18, což je změna o 1,72%. I s touto změnou by index rentability splňoval podmínky přijetí projektu. **Vnitřní výnosové procento** by se změnilo z 52,80% na 51,73%, to odpovídá změně o 2,027%. I tato nová hodnota splňuje požadavek pro přijetí projektu, vysoce přesahuje 5% diskontní sazbu, proto i za těchto podmínek, je riziko pro investora přijatelné.

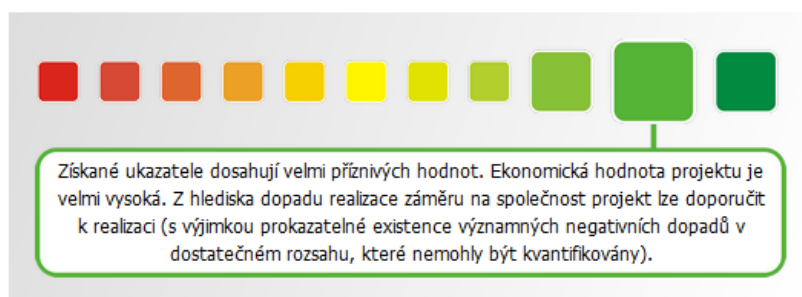
Čistá současná hodnota ENPVc [Kč]	1 708 782
Index rentability ENPVc/I [%]	132,18
Vnitřní míra výnosnosti EIRRc [%]	51,73
Statická doba návratnosti [roky]	2
Dynamická doba návratnosti [roky]	2

Obrázek 12 - Hodnoty kritériálních ukazatelů při citlivostní analýze [vlastní zpracování v programu eCBA]

7.10 Posouzení

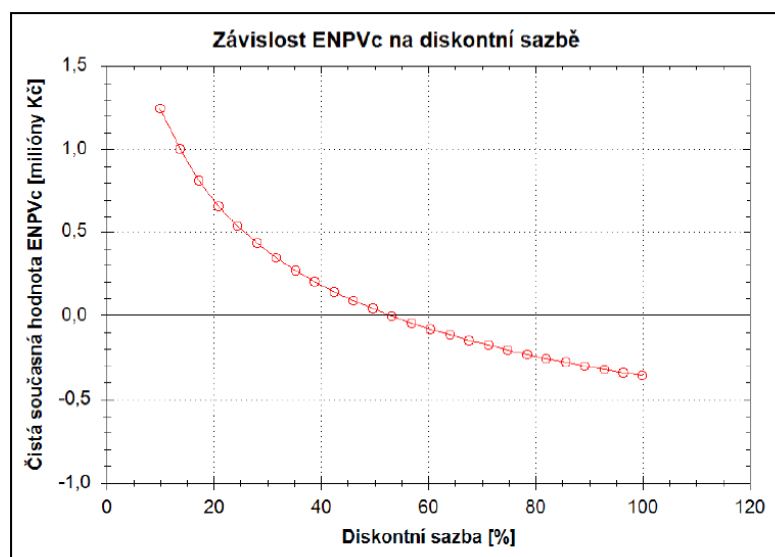
Všechny kritériální ukazatele splňují podmínky pro přijetí projektu. Podle programu eCBA dosahuje projekt, při reflektování všech užitků a nákladů, příznivých hodnot.

Rentabilita projektu



Obrázek 13 - Rentability projektu [vlastní zpracování v programu eCBA]

Na grafu závislosti Čisté současně hodnoty na diskontní sazbě je vidět, že by diskontní sazba musela být větší než 53%, teprve poté by byl projekt ztrátový.



Obrázek 14 - Závislost Čisté současně hodnoty a diskontní sazby projektu [vlastní zpracování v programu eCBA]

Vzhledem k tomu, že je projekt financován z vlastních rezerv v roce 2018 a dále vykazuje zisk, lze ho považovat i za finančně udržitelný

4.8 Hodnocení finanční udržitelnosti ▲

Název	Celkem	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Finanční cash-flow	380 700	- 1 263 787	1 433 713	16 213	16 213	16 213	16 213	16 213	16 213
Požadavky na vlastní financování	1 263 787	1 263 787	0	0	0	0	0	0	0
Vlastní dlouhodobé rezervy	1 280 000	1 280 000	0	0	0	0	0	0	0
zdroj financování 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zdroj financování 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zdroje financování celkem	1 280 000	1 280 000	0	0	0	0	0	0	0
Zbývá dofinancovat	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Název	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Finanční cash-flow	16 213	16 213	16 213	16 213	16 213	16 213	16 213
Požadavky na vlastní financování	0	0	0	0	0	0	0
Vlastní dlouhodobé rezervy	0	0	0	0	0	0	0
zdroj financování 2	0	0	0	0	0	0	0
zdroj financování 3	0	0	0	0	0	0	0
Zdroje financování celkem	0	0	0	0	0	0	0
Zbývá dofinancovat	0	0	0	0	0	0	0



Finanční udržitelnost projektu je zajištěna v celém průběhu realizace a provozní fáze projektu.

Obrázek 15 - Finanční udržitelnost projektu[vlastní zpracování v programu eCBA]

7.11 Rozhodnutí o přijetí investice

Po předložení analýzy CBA na projekt vzniku nových stavebních parcel v obci Chyšky zpracované v programu eCBA, rozhodl investor o přijetí investice.

8 CBA analýza výstavby bytového domu v obci Chyšky

Tento projekt je druhou variantou jak využít pozemky získané výměnou s místním zemědělským družstvem. Obec by pozemky nerozprodala, ale nechala by si je ve své správě a vystavěla na nich bytový dům čítající osm bytových jednotek. Tyto bytové jednotky by poté pronajímala zájemcům.

Obec by tedy zůstala vlastníkem pozemku a vypsala by výběrové řízení na přípravu projektové dokumentace a stavební práce na bytovém domě. Jedná se zděný bytový dům s osmi bytovými jednotkami. Po dokončení stavebních prací a kolaudaci objektu by se mohli nastěhovat nájemníci, ti by obci odváděli měsíční nájem odpovídající zvolenému bytu.

Výhodou takového projektu je, že od nových obyvatel nejsou potřebné žádné vstupní náklady a nemusí se zadlužovat v podobě hypoték. Nevýhodou je velká zátěž na straně obce - velké vstupní náklady, byrokratická zátěž v podobě hledání nájemníků a spravování výběru nájemného, v neposlední řadě péče a revize celého objektu, který by zůstal ve vlastnictví obce.

Ve srovnání s první variantou projektu, tedy odprodáním stavebních pozemků, zároveň hrozí, že výstavba bytového domu nebude dostatečnou motivací pro nalákání zájmové skupiny obyvatel do obce. Obec má zájem o mladé pracující lidi, kteří zde založí rodinu.

Pro výpočet bude uvažováno, že na pozemku bude vystaven stejný bytový dům, který byl před třemi lety vystavěn v obci Kovářov, o kterém jde od místního zastupitelstva zjistit nejvíce informací. Jedná se tedy o bytový dům, který má čtyři podlaží, na každém z podlaží jsou dva byty s uspořádáním tři místností, z toho jedna s kuchyňským koutem (3kk). Pro účel ohodnocení projektu je uvažováno, že v každém bytě bude bydlet rodina, kterou tvoří dvě dospělé osoby a dvě děti. Nájem z jednoho bytu činí 4 000 Kč za měsíc. Investiční náklady jsou 10 500 000 Kč na výstavbu a 500 000 Kč na přípravné práce. Na výstavbu tohoto bytového domu by si obec musela vzít úvěr v hodnotě 10 500 000 Kč a 500 000 Kč by hradila okamžitě ze svých finančních rezerv.

Celý projekt bude opět zpracován i v programu eCBA, výsledky z něj jsou zaneseny v následujících kapitolách.

8.1 Definice podstaty projektu

Název: Výstavba bytového domu v obci Chyšky

Investor: Obec Chyšky

Adresa: Chyšky 27, 398 53 Chyšky

IČO: 00249718

Zahájení realizace: 2018

Zahájení provozu: 2021

Předpokládané náklady: 10 500 000 Kč

Financování: Úvěr

8.1.1 Předinvestiční fáze

Předinvestiční fáze v tomto případě slouží především k přípravě projektové dokumentaci a žádosti o stavební povolení. Projektovou dokumentaci zajistí firma VL projekt z Milevska.

Druhým důležitým bodem předinvestiční fáze projektu je zajištění financování, vzhledem k tomu, že nemá obec dostatečnou rezervu z let minulých, kterou by mohla tento záměr financovat. Na pokrytí nákladů 10 500 000 Kč byl vybráný úrok poskytovaný Komerční bankou s konstantní anuitou, splatnost 15 let a úrok 2,3%.

8.1.2 Investiční fáze

V investiční fázi projektu začne příprava projektové dokumentace k žádosti o stavební povolení. Po získání stavebního povolení začne výstavba bytového domu firmou, která vyhrála výběrové řízení. Celá fáze plánování a výstavby končí v roce 2020.

8.1.3 Provozní fáze

Provozní fáze projektu začíná po kolaudaci objektu, kdy je připraven k nastěhování nových nájemníků. Nájemníci mají k dispozici 8 nových bytových jednotek. Počítá se s nastěhováním dvou dospělých osob a dvou dětí do všech bytových jednotek. Provozní fáze projektu začíná v roce 2021.

8.2 Vymezení beneficentů

Vymezení beneficentů, tedy skupin, kterých se projekt dotkne, je popsáno v následující tabulce.

Tabulka 19 - Vymezení beneficentů [vlastní zpracování]

Beneficent	Název	Dopad
Domácnosti	Stávající domácnosti v obci Chyšky	Stávajících obyvatel se projekt ve fázi realizace prakticky nedotkne. Výstavba bude ve volném prostoru navazovat na současnou zástavbu, ale neomezí nijak život ani prostor stávajících obyvatel. Nový obyvatelé by potom měli obci zajistit větší přísun do rozpočtu na základě rozpočtového určení daní, podle kterého se přerozdělují peníze ze státního rozpočtu obcím a jedním z kritérií je i počet obyvatel v obci.
Municipální subjekty	Obec Chyšky Základní škola Chyšky	Do bytů přijde 32 nových obyvatel, které budou uspokojovat poptávku po spotřebním zboží v místních obchodech, můžou zde pracovat, odvádět daně, zapojit se do společenského života v obci a podpořit tak její další rozvoj. Základní škola potřebuje nové žáky, aby tak předešla slučování tříd nebo případnému zániku druhého stupně.
Podniky	Pekařství Chyšky, Nákupní středisko Jednota, místní pohostinství, Česká pošta, dojíždějící lékaři	Nový obyvatelé budou zcela jistě využívat možnosti nakupovat přímo v obci, budou zde obstarávat spotřební zboží pro své rodiny, také zde můžou pracovat.

8.3 Popis nulové a investiční varianty

Vzhledem k tomu, že se jedná o stejnou obec, pouze o jiné řešení jejího možného vývoje, tak nulová varianta je shodná s předcházejícím projektem. Hrozí tedy další

stárnutí obce, zavření školy a školky a další zúžení občanské vybavenosti obce. Potom už by bylo pozdě začít s realizací projektů na záchranu a rozšíření obce, protože by bylo velmi těžké nalákat nové mladé lidi do obce, která jim nemůže zajistit vhodné zázemí k založení rodiny.

Investiční varianta nabízí výstavbu nového bytového domu, ve kterém by poté obec nabízela k pronájmu osm nových tří pokojových bytů. Výhodou tohoto projektu je, že nový obyvatelé by se mohli ihned nastěhovat a nahlásit si zde trvalý pobyt, a to bez jejich velkých vstupních nákladů. Nevýhodou je, že této nabídka bude i více lákat starší obyvatele, případně sociálně slabé nebo nepřizpůsobivé rodiny. Na toto si obec musí dát pozor při přidělování bytů.

8.4 Neocenitelné užitky a náklady a jejich popis

Mezi neocenitelné užitky patří možnost vzniku společenství, sousedské výpomoci a soudržnosti, která většinou na vesnicích v takovýchto bytových domech panuje. To se poté může rozšířit i mezi stávající obyvatele obce a napomůže k rozvoji kulturních akcí, tradic nebo zájmovým útvarům.

Neocenitelným nákladem poté je, že hrozí znečištění ovzduší větší prašností během výstavby nebo s příbytkem osobních automobilů. Případně hrozí i sousedské neshody mezi stávajícími a novými obyvateli obce.

8.5 Převod ocenitelných nákladů a užitků na hotovostní toky

V této kapitole jsou v peněžních jednotkách vyjádřeny všechny náklady a užitky související s projektem výstavby bytového domu. Všechny náklady a užitky jsou v daných letech zaneseny v programu eCBA.

8.5.1 Náklady

Náklady tvoří záporné peněžní toky projektu. Náklady, které jsou počítány procentuálním nárůstem, jsou počítány oproti stávajícímu rozpočtu obce.

Náklad na výstavbu bytového domu

Náklady na kompletní studii, projektovou dokumentaci, zajištění všech potřebných povolení a vyjádření a samotnou výstavbu bytového domu jsou 11 000 000 Kč. Z toho 500 000 Kč je počítáno jako náklad roku 2018 na přípravu stavby. Zbýlých 10 500 000 Kč je nákladem na realizaci, který je rozdělen mezi roky 2019 a 2020.

Rekapitulace rozpočtu [Kč]

Název	Celkem	2018 ●●●●	2019 ●●●●	2020 ●●●●
Příprava projektu	500 000	500 000	0	0
Realizace projektu	10 500 000	0	5 000 000	5 500 000
Investice (rozpočet projektu)	11 000 000	500 000	5 000 000	5 500 000
Rezervy celkem	0	0	0	0
Odpočitatelná DPH	0	0	0	0
Celkem (včetně rezerv a DPH)	11 000 000	500 000	5 000 000	5 500 000

Obrázek 16 - Rekapitulace rozpočtu [vlastní zpracování v programu eCBA]

Správa a údržba majetku

Položka správa a údržba majetku v sobě nese náklad na energie, vodné, stočné, opravy, udržování a reinvestice do majetku. Tento náklad je vypočítán na 350 000 Kč od roku 2021, kdy bude provoz budovy zahájen.

Tabulka 20 - Náklady na správu a údržbu majetku [vlastní zpracování]

Název	Roční poplatek	Počet let	Celkem
Správa a údržba majetku	350 000 Kč	12	3 600 000 Kč

Pojištění budovy

Budova bude pojištěna u pojišťovny AXA. Pojistné je 1 126 Kč za rok. Pojištění bude zřízeno od roku 2021.

Tabulka 21 - Náklady na pojištění majetku [vlastní zpracování]

Název	Roční poplatek	Počet let	Celkem
Pojištění budovy	1 126 Kč	12	13 512 Kč

Údržba veřejného prostranství

Částka na údržbu veřejného prostranství se zvýší úměrně s přírůstkem nových obyvatel a s péčí o nové prostranství kolem bytového domu, kde bude potřebné se starat o zeleň a v zimě udržovat schůdnost a sjízdnost komunikace. V projektu je uvažováno, že částka se zvýší o procento nárůstu dospělých obyvatel v obce, tedy o 1,51%, což

odpovídá částce 3 171 Kč. Tento náklad je započítaný od začátku provozní fáze projekt, tedy roku 2021.

Tabulka 22 - Náklady na údržbu veřejného prostranství [vlastní zpracování]

Název	Procento navýšení	Roční náklad	Počet let	Celkem
Údržba veřejného prostranství	1,51%	3 171 Kč	12	38 052 Kč

Svoz odpadů

Obec si na svoz odpadů platí firmu. Vedle nového bytového domu vznikne i plac s novými kontejnery na tříděný i smíšeným odpad. Nárůst odpadu v projektu odpovídá nárůstu celkového počtu všech obyvatel, to odpovídá nárůstu o 3,02%, v peněžní částce o 19 026 Kč za rok. Náklad je započítán od roku 2021, kdy se očekává obydlení bytů.

Tabulka 23 - Náklady na svoz odpadů [vlastní zpracování]

Název	Procento navýšení	Roční náklad	Počet let	Celkem
Svoz odpadů	3,02%	19 026 Kč	12	228 312 Kč

Odvádění a čištění odpadních vod

Odvádění a čištění odpadních vod je velká nákladová položka v rozpočtu obce. Logicky lze uvažovat, že se tento náklad zvýší společně s rozšířením obce a nárůstem obyvatel. V projekt je uvažováno s nárůstem tohoto nákladu o 3,02% ročně, tedy o 26 800 Kč. Náklad je uvažován od roku 2021, kdy se počítá s nastěhováním nových obyvatel.

Tabulka 24 - Náklady na odvádění a čištění odpadních vod [vlastní zpracování]

Název	Procento navýšení	Roční náklad	Počet let	Celkem
Odvádění a čištění odpadních vod	3,02%	30 532 Kč	12	336 384 Kč

8.5.2 Užitky

Užitky jsou kladné peněžní toky projektu. Užitky, které jsou počítány procentuálním nárůstem, jsou počítány oproti stávajícímu rozpočtu obce.

Příjem z pronájmu bytových jednotek

V bytovém domě bude vystaveno 8 bytových jednotek. Příjem z jedné bytové jednotky za měsíc je 4 000 Kč. To znamená 32 000 Kč ze všech bytových jednotek za měsíc, tedy celkem 384 000 Kč za rok.

Tabulka 25- Příjem z pronájmu bytových jednotek [vlastní zpracování]

Název	Počet bytových jednotek	Nájemné z jedné bytové jednotky za měsíc	Nájemné ze všech bytových jednotek za měsíc	Celkový roční příjem
Příjem z pronájmu bytových jednotek	8	4 000 Kč	32 000 Kč	384 000 Kč

Příjem, který má obec z pronájmu svých prostor je pro ni předmět k přiznání k dani z příjmu. Ovšem obec je zároveň i příjemcem 100% daně příjmu právnických osob ve svém správním celku. To znamená, že obec je tedy příjemcem plné částky své daně. Podává tedy finančnímu úřadu o tom přiznání, ale peníze nikam neodvádí. V projektu lze tedy za příjem považovat celou sumu vybranou na nájemném. [17]

Daň z příjmu

Daň z příjmu se podle rozpočtového určení pro daný rok přerozděluje mezi kraje, obce a státní rozpočet. Právě u obce hraje při rozdělování vliv počet stálých občanů. Proto lze očekávat nárůst příjmů z této daně o 1,51%, tedy o 34 730 Kč za rok, to odpovídá nárůstu dospělých pracujících obyvatel. Tento benefit je započítán od roku 2021, kdy je očekáváno nahlášení trvalého bydliště nových obyvatel.

Tabulka 26- Daň z příjmu [vlastní zpracování]

Název	Procento navýšení	Roční užitek	Počet let	Celkem
Daň z příjmu	1,51%	34 730 Kč	12	416 760Kč

Daň z přidané hodnoty

Daň z přidané hodnoty je, stejně jako daň z příjmu, přerozdělována mezi kraje, obce a státní rozpočet. Jedná se o jeden z největších rozpočtových zdrojů obce, proto se právě na této dani nejvíce pozitivně projeví navýšení obyvatel. Tato daň postihne celé nové

rodiny, které budou kupovat vybavení a spotřební zboží, proto se očekává nárůst 3,02%, což odpovídá částce 178 180 Kč za rok.

Tabulka 27- Daň z přidané hodnoty [vlastní zpracování]

Název	Procento navýšení	Roční užitek	Počet let	Celkem
Daň z přidané hodnoty	3,02%	178 180 Kč	12	2 138 160 Kč

Poplatek za svoz odpadu

Svoz odpadu je v obci zpoplatněn částkou 540 Kč na osobu za rok. S ohledem na to, že je v tomto projektu uvažováno s tím, že v jednom bytě bydlí dvě dospělé osoby a dvě děti, celkem tedy 32 nových osob, lze tedy uvažovat s částkou 17 280 Kč, která je započítána od roku 2021.

Tabulka 28- Příjem z poplatku za svoz odpadu [vlastní zpracování]

Název	Jednotková cena	Počet nových osob	Roční užitek	Počet let	Celkem
Poplatek za svoz odpadu	540 Kč	32	17 280 Kč	12	207 360 Kč

8.6 Stanovení diskontní sazby

Diskontní sazba je u tohoto projektu, s ohledem na to, že investorem není soukromá ani právnická osoba realizující projekt za účelem zisku, stanovena na 5%, také nám stanovení stejné diskontní sazby umožní oba projekty lépe porovnat.

8.7 Vyjádření peněžních toků

Peněžní vyjádření produktu se skládá z čistého cash - flow a socioekonomického toku projektu, který se dělí na socioekonomické náklady a socioekonomické výnosy. Na následujícím obrázku je vidět, jak jsou peněžní toky zaneseny v programu eCBA.

Socioekonomické hodnocení [Kč]

Název	Celkem	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Čisté cash-flow projektu	-9 538 845	- 500 000	- 5 000 000	- 5 500 000	32 874	32 874	32 874	32 874	32 874	32 874	32 874
Rektifikace rozpočtu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rektifikace provozu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rektifikace zůstatkové hodnoty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Socioekonomické výnosy	2 762 280	0	0	0	230 190	230 190	230 190	230 190	230 190	230 190	230 190
Socioekonomické náklady	632 748	0	0	0	52 729	52 729	52 729	52 729	52 729	52 729	52 729
Socioekonomický tok projektu	-7 409 313	- 500 000	- 5 000 000	- 5 500 000	210 335	210 335	210 335	210 335	210 335	210 335	210 335

Obrázek 17 - Vyjádření peněžních toků v programu eCBA - 1. část [vlastní zpracování v programu eCBA]

Socioekonomické hodnocení [Kč]

Název	Celkem	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Čisté cash-flow projektu	-9 538 845	32 874	32 874	32 874	32 874	32 874	32 874	32 874	32 874	32 874	32 874	1 099 541
Rektifikace rozpočtu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rektifikace provozu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rektifikace zůstatkové hodnoty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Socioekonomické výnosy	2 762 280	230 190	230 190	230 190	230 190	230 190	230 190	230 190	230 190	230 190	230 190	230 190
Socioekonomické náklady	632 748	52 729	52 729	52 729	52 729	52 729	52 729	52 729	52 729	52 729	52 729	52 729
Socioekonomický tok projektu	-7 409 313	210 335	210 335	210 335	210 335	210 335	210 335	210 335	210 335	210 335	210 335	1 277 002

Obrázek 18 - Vyjádření peněžních toků v programu eCBA - 2. část [vlastní zpracování v programu eCBA]

Čisté cash - flow projektu se skládá z nákladů na přípravu a realizaci projektu v roce 2018, tedy záporné částky 500 000 Kč na přípravu, ze záporné částky 5 000 000 v roce 2019 a ze záporné částky 5 500 000 v roce 2020. Provozními náklady jsou roční náklady na provoz a správu bytového domu ve výši 350 000 Kč za rok a pojištění budovy ve výši 1 126 Kč za rok. Provozním příjmem je příjem z nájemného, které činí 384 000 Kč za rok a zůstatková hodnota investice v posledním roce, která odpovídá hodnotě 1 099 541 Kč.

Socioekonomické výnosy tvoří částky s kladným znaménkem a začínají do peněžních toků vstupovat v roce 2021 částkou 230 190 Kč a ta je konstantní až do konce hodnoceného období v roce 2032. Tvoří je daň z příjmu fyzických osob, daň z přidané hodnoty a poplatek za svoz odpadu

Socioekonomické náklady tvoří záporné částky v hodnocení projektu. Poprvé se v projektu projeví v roce 2021 částkou 52 729 Kč, která zůstane konstantní až do roku 2032, tedy do konce hodnoceného období. Tato částka obsahuje náklady na údržbu veřejného prostranství, svoz odpadu a odvádění a čištění odpadních vod.

8.8 Výpočet kritériálních ukazatelů

Kritériálními ukazateli tohoto projektu jsou stejná jako u předcházejícího projektu, tedy Čistá současná hodnota, Index rentability, Vnitřní míra výnosnosti a Doba návratnosti. Všechny tyto ukazatele byly zároveň vypočítány i v programu eCBA, výsledek je na následujícím obrázku.

Čistá současná hodnota ENPVc [Kč]	- 8 020 896
Index rentability ENPVc/I [%]	-78,25
Vnitřní míra výnosnosti EIRRc [%]	-11,17
Statická doba návratnosti [roky]	není dosaženo
Dynamická doba návratnosti [roky]	není dosaženo

Obrázek 19 - Výsledky kritériálních ukazatelů v programu eCBA [vlastní zpracování v programu eCBA]

8.8.1 Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota projektu (ENPV) je vypočítána v následující tabulce.

Tabulka 29- Výpočet Čisté současné hodnoty projektu [vlastní zpracování]

Roky	Peněžní toky	Diskontní faktor	Přepočet
0	- 500 000	1	- 500 000
1	- 5 000 000	0,952381	- 4 761 905
2	- 5 500 000	0,907029	- 4 988 662
3	210 335	0,863838	181 695
4	210 335	0,822702	173 043
5	210 335	0,783526	164 803
6	210 335	0,746215	156 955
7	210 335	0,710681	149 481
8	210 335	0,676839	142 363

9	210 335	0,644609	135 584
10	210 335	0,613913	129 127
11	210 335	0,584679	122 979
12	210 335	0,556837	117 122
13	210 335	0,530321	111 545
14	1 277 002	0,505068	644 973
Celkem			- 8 020 896

Kritérium pro vyhodnocení Čisté současné hodnoty je, že pro přijetí projektu, musí být rovna nebo větší než nula. U tohoto konkrétního projektu odpovídá hodnotě - 8 020 896 Kč, projekt je tedy ztrátový a nelze na základě tohoto ukazatele doporučit jeho realizaci.

8.8.2 Index rentability

Index rentability se vypočítá jako podíl Čisté současné hodnoty a investičních nákladů.

Tabulka 30- Výpočet Indexu rentability [vlastní zpracování]

Čistá současná hodnota	Investiční náklady	Index rentability
- 8 020 896	11 000 000	- 78,25

Podmínka přijetí pro přijetí projektu je, že Index rentability musí být roven nebo větší než 1. To u tohoto není splněno, proto nelze doporučit přijetí projektu na základě tohoto ukazatele.

8.8.3 Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento projektu je vypočítáno pomocí investičního nákladu a přepočtených peněžních toků v jednotlivých letech. U tohoto konkrétního projektu odpovídá hodnotě - 11,17%.

Projekt lze akceptovat v případě, že je Vnitřní výnosové procento rovno nebo větší než diskontní sazba, která je v tomto případě stanovena na 5%. Vnitřní výnosové procento odpovídá hodnotě -11,17%, projekt tedy nelze na základě tohoto ukazatele akceptovat.

8.8.4 Doba návratnosti

U tohoto projektu k návratnosti investičních nákladů v hodnoceném patnáctiletém období vůbec nedojde. Na základě toho nelze doporučit přijetí investice.

8.8.5 Rizika projektu

Mezi rizika v tomto projektu patří nedostatek finančních prostředků, neočekávatelné technické problémy, nízká poptávky, nedostatečné zajištění finanční udržitelnosti. Každému z těchto rizik byla přiřazena míra dopadu a pravděpodobnost výskytu, na základě těchto hodnot byla všechna rizika vyhodnocena jako přijatelná.

Rizika



Název rizika	Význam
Nedostatek finančních prostředků (navýšení cen, neočekávatelné výdaje, apod.)	přijatelné
Neočekávatelné technické problémy, zásah vyšší moci	přijatelné
Nízký prodej, nedostatečná poptávka	přijatelné
Nedostatečné zajištění finanční udržitelnosti	přijatelné

Obrázek 20 - Rizika projektu [vlastní zpracování v programu eCBA]

Na základě výsledků těchto rizik je, stejně jako u předchozího projektu, vidět, že nejrizikovější hodnotou jsou investiční náklady. Ovlivní je neočekávané výdaje, technické problémy, zásah vyšší moc, případně i nedostatečná poptávka. Proto jsou investiční náklady dále zkoumány v citlivostní analýze

8.9 Citlivostní analýza

Citlivostní analýza bude provedena na základě změny vstupních hodnot o 1%. Takže z původních investičních nákladů 11 000 000 Kč bude 11 110 000 Kč. Dále je popsáno, co toto navýšení udělá s kritériálními ukazateli.

Původní hodnota Čisté současné hodnoty byla - 8 020 986 Kč, nové hodnoty po navýšení investičních nákladů o 1% jsou v následující tabulce.

Tabulka 31- Výpočet Čisté současné hodnoty [vlastní zpracování]

Roky	Peněžní toky	Diskontní faktor	Přepočet
0	- 505 000	1	- 505 000
1	- 5 050 000	0,952381	- 4 809 524
2	- 5 555 000	0,907029	- 5 038 549
3	210 335	0,863838	181 695
4	210 335	0,822702	173 043
5	210 335	0,783526	164 803
6	210 335	0,746215	156 955
7	210 335	0,710681	149 481
8	210 335	0,676839	142 363
9	210 335	0,644609	135 584
10	210 335	0,613913	129 127
11	210 335	0,584679	122 979
12	210 335	0,556837	117 122
13	210 335	0,530321	111 545
14	1 287 002	0,505068	650 9360
Celkem			- 8 118 014

Nárůst investičních nákladů projektu o 1% znamená nárůst výsledku Čisté současné hodnoty z původních - 8 020 986 Kč na - 8 118 015, tedy o 1,21%. Tato změna je přijatelná sama o sobě přijatelná, nicméně samotný výsledek je záporný, to znamená ztrátový projekt.

Index rentability se změnou investičních nákladů o 1% změní z původních -78,25 na - 78,41, což je změna o 0,2% a Vnitřní výnosové procento se změní z původních - 11,17% na - 11,22%, což je změna o 0,45%. Obě změny jsou zanedbatelné a nebránily

by realizaci projektu, nicméně obě hodnoty stále nesplňují kritéria přijetí projektu.

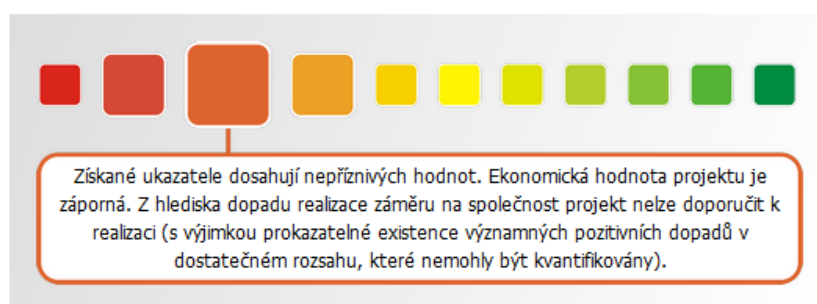
Čistá současná hodnota ENPVc [Kč]	- 8 118 014
Index rentability ENPVc/I [%]	-78,41
Vnitřní míra výnosnosti EIRRc [%]	-11,22
Statická doba návratnosti [roky]	není dosaženo
Dynamická doba návratnosti [roky]	není dosaženo

Obrázek 21 - Kriteriační ukazatele v programu CBA [vlastní zpracování v programu eCBA]

8.10 Posouzení projektu

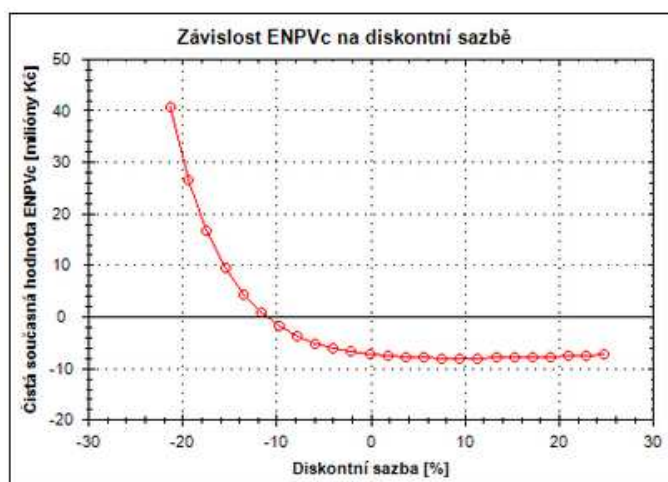
Na základě žádného z kriteriačních ukazatelů nelze doporučit přijetí projektu. Podle programu eCBA dosahuje nepříznivých hodnot a záporné ekonomické hodnoty.

Rentabilita projektu



Obrázek 22 - Rentabilita projektu [vlastní zpracování v programu eCBA]

Na křivce závislosti Čisté současné hodnoty na diskontní sazbě je vidět, že při zvolené výšce nájmu nejde absolutně v tomto projektu dosáhnout zisku.



Obrázek 23 - Graf závislosti Čisté současné hodnoty a diskontní sazby [vlastní zpracování v programu eCBA]

Kladně lze hodnotit finanční udržitelnost projektu, kterou zajišťuje získaný úvěr.

4.8 Hodnocení finanční udržitelnosti ▲

Název	Celkem	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Finanční cash-flow	- 9 285 837	9 222 692	- 5 716 594	- 6 149 607	- 625 722	- 628 528	- 631 399	- 634 337	- 637 344
Požadavky na vlastní financování	10 421 245	0	0	2 643 509	729 180	625 722	628 528	631 399	634 337
Úvěr	10 500 000	10 500 000	0	0	0	0	0	0	0
zdroj financování 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zdroj financování 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zdroje financování celkem	10 500 000	10 500 000	0	0	0	0	0	0	0
Zbývá dofinancovat	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Název	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Finanční cash-flow	- 640 420	- 643 568	- 646 789	- 650 085	- 653 457	- 656 908	406 228
Požadavky na vlastní financování	637 344	640 420	643 568	646 789	650 085	653 457	656 908
Úvěr	0	0	0	0	0	0	0
zdroj financování 2	0	0	0	0	0	0	0
zdroj financování 3	0	0	0	0	0	0	0
Zdroje financování celkem	0	0	0	0	0	0	0
Zbývá dofinancovat	0	0	0	0	0	0	0



Finanční udržitelnost projektu je zajištěna v celém průběhu realizace a provozní fáze projektu.

Obrázek 24 - Finanční udržitelnost projektu [vlastní zpracování v programu eCBA]

8.11 Rozhodnutí o přijetí investice

Obec Chyšky, na základě výsledků obou projektů v analýze CBA, upřednostní projekt vyměření nových stavebních parcel, který dosáhl lepších výsledků. Tento projekt se tedy zamítá.

9 Vyhodnocení variant

V programu eCBA byly zpracovány a vyhodnoceny dva projekty, a to na základě požadavku obce Chyšky, ta chce podpořit svůj rozvoj, zamezit stárnutí obce a odchodu mladých pracujících lidí. Jedná se o projekt zaměření a zasítování stavebních parcel s následným odprodejem za cenu 350 Kč/m² soukromníkům. Ti by poté na pozemcích vystavěli rodinné domy a nahlásili si zde trvalé bydliště. Druhý projekt je výstavba bytového domu na náklady obce a následný pronájem jednotlivých bytů.

Projekt přípravy stavebních ploch má výhody v tom, že se investiční náklady obce vrátí hned v druhém roce, kdy dojde k odprodeji pozemků. Nevýhoda je v tom, že se mladé rodiny musí většinou zadlužit a hrozí nedostavění domů. Po zanesení všech nákladů a užitků do programu eCBA a zpracování analýzy, vyšly u všech kritériálních ukazatelů kladné hodnoty.

Druhý projekt výstavby bytového domu má výhodu pro nové začínající rodiny, které se nechtějí hned zadlužit, protože byty se budou pronajímat za velmi příznivou cenu. Proto i obec musí být velmi obezřetná s výběrem nájemníků, aby byl rozvoj obce opravdu podpořen a ne spíše zpomalen výběrem nepřizpůsobivých nájemníků. Po vyčíslení všech nákladů a užitků, jejich zanesení do programu eCBA a zpracování analýzy, vyšly u všech kritériálních ukazatelů záporné hodnoty. Celý projekt ve sledovaném patnáctiletém období nedojde ke zhodnocení.

Na základě těchto informací se investor rozhodl pro realizaci prvního projektu, tedy přípravy stavebních ploch pro rodinnou výstavbu. Výstup z programu eCBA je v příloze této práce.

10 Závěr

Celá práce byla zaměřena na veřejné investování. V teoretické části byly vysvětleny rozdíly mezi soukromým a veřejným investováním, potažmo investorem. Také byly popsány jednotlivé možnosti financování těchto investic a metody jejich vyhodnocování. Vzhledem k tomu, že v práci vystupovala v roli investora obec, bylo v teoretické části popsáno postavení obce ve státní správě, tvorba obecního rozpočtu a nakládání s obecním majetkem.

V praktické části byly porovnávány dva projekty, do kterých by obec mohla investovat a podpořit tak svůj rozvoj. U obou projektů byly vyjádřeny peněžní toky, vypočítány kritériální ukazatele, vyjádřena rizika a provedena citlivostní analýza, toto vše bylo provedeno i v programu eCBA, jehož výstupy jsou přílohou této práce.

Projekt přípravy stavebních ploch má výhody v tom, že se investiční náklady obce vrátí hned v druhém roce, kdy dojde k odprodeji pozemků. Druhý projekt výstavby bytového domu má výhodu pro nové začínající rodiny, které se nechtějí hned zadlužit, protože byty se budou pronajímat za velmi příznivou cenu. Vzhledem k tomu, že u prvního projektu bylo na základě všech kritériálních ukazatelů doporučeno provedení projektu, ale u druhé varianty vyšly všechny hodnoty záporně, rozhodla se obec pro realizaci projektu vyměření a následného odprodání pozemků pro rodinnou výstavbu.

11 Seznam použitých zdrojů

- [1] KORYTÁROVÁ, J. *Ekonomika investic*. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST, 2007
- [2] Public PrivatePartnership. FinExpert.cz. [online]. 15.4.2008 [cit. 2017-06-21]. Dostupné z: <http://finexpert.e15.cz/public-private-partnership>
- [3] HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M. *Financování stavební zakázky*. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST, 2007
- [4] Investiční slovník. Akcie.cz. [online]. 3.9.2010 [cit. 2017-21-09]. Dostupné z: <http://www.akcie.cz/slovník/akcie>
- [5] Co znamená pojem Venture capital. Kurzy.cz. [online]. 12.9.2010 [cit. 2016-06-21]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/12560-co-znamenda-pojem-venture-capital/>
- [6] PROVAZNÍKOVÁ, Romana. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 3. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2015. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-5608-0.
- [7] Zpráva o hospodaření SFŽP ČR za rok 2015. Státní fond životního prostředí České republiky. [online]. 8.4.2016 [cit. 2016-18-09]. Dostupné z: https://www.sfzp.cz/soubor-ke-stazeni/57/17157-zprava_o_hospodareni_sfzp_cr_2015.pdf
- [8] KORYTÁROVÁ, J., HROMÁDKA, V. *Veřejné stavební investice I*. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST, 2007
- [9] CMA (CostMinimizationAnalysis). Managementmania. [online]. 30.7.2015 [cit. 2016-06-18]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/cost-minimization-analysis>
- [10] CUA (Cost Utility Analysis). Managementmania. [online]. 30.7.2015 [cit. 2016-06-18]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/cost-minimization-analysis>
- [11] Analýza nákladů a přínosů (CBA – Cost – Benefit Analysis). Managementmania. [online]. 17.3.2016 [cit. 2016-06-18]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/cost-minimization-analysis>
- [12] Analýza nákladů a přínosů (metodická příručka). Společný regionální operační program. [online]. 30.5.2014 [cit. 2016-06-21]. Dostupné z:

<http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/3a86fbee-beab-48cb-8ad1-aa9ed89af9bc/1136372212-zpracov-n-anal-zy-n-klad-a-p-nos>

- [13] Regionální informační servis. RISKY. [online]. 31.7.2016 [cit. 2015-05-14]. Dostupné z: <http://www.risky.cz/cs/krajske-ris/jihocesky-kraj/verejna-sprava/>
- [14] Rozpočet obce. Jak jej odpovědně připravit a schválit. moderní obec. [online]. 6.10.2014 [cit. 2016-08-11]. Dostupné z: <http://moderniobec.cz/rozpocet-obce-jak-jej-odpovedne-pripravit-a-schvalit/>
- [15] PROVAZNÍKOVÁ, Romana a Olga SEDLÁČKOVÁ. Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2009. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-2789-9.
- [16] Chyšky. Regionální informační servis. [online]. 16.10.2016 [cit. 2016-02-05]. Dostupné z: <http://www.risky.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=549452>
- [17] Vývoj počtu obyvatel v obci. Obyvatelé Česka. [online]. 30.4.2016 [cit. 2016-09-28]. Dostupné z: <http://www.obyvateleceska.cz/p%C3%ADsek/chy%C5%A1ky/549452>
- [18] Naše projekty. Naše Chyšecko. [online]. 16.10.2016 [cit. 2015-10-13]. Dostupné z: <http://www.nasechysecko.cz/nase-projekty/>
- [19] MÁČE, Miroslav. Účetnictví pro územní samosprávné celky, příspěvkové organizace a organizační složky státu: aplikace v příkladech. Praha: Grada, 2012. Účetnictví a daně (Grada). ISBN 978-80-247-3637-2.

12 Seznam zkratek

CMA	Analýza minimalizace nákladů
CUA	Analýza užitečnosti nákladů
CEA	Analýza efektivnosti nákladů
CBA	Analýza nákladů a užitků
NPV	Čistá současná hodnota
IRR	Vnitřní výnosové procento
IR	Index rentability
ZŠ	Základní škola
IČO	Identifikační číslo organizace

13 Seznam obrázků

Obrázek 1 - Investiční prostor	13
Obrázek 2 - Schéma veřejné zprávy	29
Obrázek 3 - Schéma příjmů obecního rozpočtu	31
Obrázek 4 - Schéma výdajů obecního rozpočtu	31
Obrázek 5 - Vývoj počtu obyvatel v obci Chyšky	36
Obrázek 6 - Rekapitulace rozpočtu v programu eCBA	44
Obrázek 7 - Rekapitulace nákladů a užitků v programu eCBA	48
Obrázek 8 - Socioekonomické hodnocení projektu v programu eCBA - 1. část	49
Obrázek 9 - Socioekonomické hodnocení projektu v programu eCBA - 2. část	49
Obrázek 10 - Výpočet kritériálních ukazatelů v programu eCBA	50
Obrázek 11 - Rizika projektu	53
Obrázek 12 - Hodnoty kritériálních ukazatelů při citlivostní analýze	55
Obrázek 13 - Rentabilita projektu	55
Obrázek 14 - Závislost Čisté současné hodnoty a diskontní sazby projektu	55
Obrázek 15 - Finanční udržitelnost projektu	56
Obrázek 16 - Rekapitulace rozpočtu	61
Obrázek 17 - Vyjádření peněžních toků v programu eCBA - 1. část	65
Obrázek 18 - Vyjádření peněžních toků v programu eCBA - 2. část	65
Obrázek 19 - Výsledky kritériálních ukazatelů v programu eCBA	66
Obrázek 20 - Rizika projektu	68
Obrázek 21 - Kritériální ukazatele eCBA	70
Obrázek 22 - Rentabilita projektu	70
Obrázek 23 - Graf závislosti Čisté současné hodnoty a diskontní sazby	70
Obrázek 24 - Finanční udržitelnost projektu	71

14 Seznam tabulek a grafů

Tabulka 1 - Přehled možností financování investic	14
Tabulka 2 - Interpretace ukazatele NPV	27
Tabulka 3 - Interpretace ukazatele IRR	27
Tabulka 4 - Interpretace ukazatele IR	27
Tabulka 5 - Interpretace ukazatele Doba návratnosti	27
Tabulka 6 - Vymezení beneficentů	42
Tabulka 7 - Náklady na údržbu veřejného prostranství	45
Tabulka 8 - Náklady na svoz odpadů	45
Tabulka 9 - Náklady na odvádění a čištění odpadních vod	46
Tabulka 10 - Daň z příjmu	46
Tabulka 11 - Daň z přidané hodnoty	46
Tabulka 12 - Poplatek za svoz odpadu	47
Tabulka 13 - Daň z nemovitých věcí	47
Tabulka 14 - Výpočet Čisté současné hodnoty	51
Tabulka 15 - Čistá současná hodnota projektu	51
Tabulka 16 - Index rentability projektu	52
Tabulka 17 - Doba návratnosti	52
Tabulka 18 - Čistá současná hodnota projektu	54
Tabulka 19 - Vymezení beneficentů	59
Tabulka 20 - Náklady na správu a údržbu majetku	61
Tabulka 21 - Náklady na pojištění majetku	61
Tabulka 22 - Náklady na údržbu veřejného prostranství	62
Tabulka 23 - Náklady na svoz opadů	62
Tabulka 24 - Náklady na odvádění a čištění odpadních vod	62
Tabulka 25 - Příjem z pronájmu bytových jednotek	63
Tabulka 26 - Daň z příjmu	63
Tabulka 27 - Daň z přidané hodnoty	64
Tabulka 28 - Příjem z poplatku za svoz odpadu	66
Tabulka 29 - Výpočet Čisté současné hodnoty projektu	66
Tabulka 30 - Výpočet Indexu rentability	67
Tabulka 31 - Výpočet Čisté současné hodnoty	69

15 Seznam příloh

- 1 Výstup z programu eCBA